

**Märjamaa alevis
Kullerkupu tn 36 ja 38 kinnistute
detailplaneeringu
keskkonnamõju strateegilise hindamise
eelhinnang**

Nimetus: Märjamaa alevis Kullerkupu tn 36 ja 38 DP KSH eelhinnang

Töö tellija: ThinkTerra OÜ

Töö teostaja: LEMMA OÜ
Reg nr 11453673
Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Värvi tn 5, 10621
Tel +372 5139031
E-post mihkel@lemma.ee

Vastutav koostaja: Mihkel Vaarik

Töö versioon: 27.06.2025

Sisukord

Sisukord.....	3
Sissejuhatus.....	4
1 Kavandatava tegevuse asukoht ja kirjeldus.....	5
2 Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega	7
2.1 Rapla Maakonnaplaneering 2030+	7
2.2 Märjamaa aleviku üldplaneering.....	8
2.3 Märjamaa valla koostatav üldplaneering.....	9
3 KSH vajadus lähtuvalt õigusaktidest	12
4 Hinnang keskkonnamõjudele	13
4.1 Kavandatava tegevuse eeldatav mõju Natura 2000 aladele, bioloogilisele mitmekesisusele, kaitstavatele liikidele ja loodusobjektidele.....	13
4.2 Loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus	14
4.3 Mõju pinna- ja põhjaveele	15
4.4 Jääkreostus.....	15
4.5 Müra, vibratsioon, õhusaaste, valgus, soojus ja kiirgus.....	15
4.6 Mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale	16
4.7 Visuaalne mõju.....	17
4.8 Avariilukordade esinemise võimalikkus	17
4.9 Mõju kultuuriväärtustele	17
4.10 Mõju kliimamuutustele ja kliimamuutustega kohanemine	17
4.11 Lähipiirkonna teised arendused ja võimalik mõjude kumuleerumine.....	18
4.12 Muud aspektid	18
5 Ettepanek KSH algatamise/algamata jätmise kohta	19

Sissejuhatus

Käesoleva keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindangu koostas LEMMA OÜ (reg nr 11453673). Töö vastutav koostaja oli keskkonnaekspert Mihkel Vaarik.

KSH eelhindamise koostamisel on lähtutud planeerimisseadusest (PlanS), keskkonnamõju hindamise ja juhtimissüsteemi seadusest (KeHJS), samuti KeHJS alusel Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määrusega nr 224 kehtestatud „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelust“ (edaspidi VV määrus) ja juhendist „Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindamise metoodika täpsustamine“.

Lisaks on töö koostamisel arvestatud Keskkonnaministeeriumi tellimusel koostatud töödega „KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine“ ja „Keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse läbiviimise juhend. Planeerimisseaduse kohane menetlus“ ning lähtutud juhendist: Peterson, K., Kutsar, R., Metspalu, P., Vahtrus, S. ja Kalle, H. 2017. Keskkonnamõju strateegilise hindamise käsiraamat.

Eelhindangu andmisel lähtuti Eesti Vabariigi seadustest, samuti Märjamaa Vallavolikogu poolt kehtestatud asjakohaste dokumentide nõuetest. Eelhindangu sisus lähtuti eksperdi erialastest teadmistest ja kogemustest võimalike oluliste negatiivsete keskkonnamõjude esinemise kohta.

Lõpliku otsuse KSH algatamise vajalikkuse osas peab tegema kohalik omavalitsus (antud juhul Märjamaa Vallavolikogu). KSH vajalikkuse kohta tuleb detailplaneeringu (DP) algatamisotsuse eelnõu põhjal küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6.

1 Kavandatava tegevuse asukoht ja kirjeldus

DP ala asub Rapla maakonnas Märjamaa vallas Märjamaa alevis ja hõlmab Kullerkupu tn 36 katastriüksust (tunnus 50201:001:0313) ja Kullerkupu tn 38 katastriüksust (tunnus 50201:001:0314). Lisaks on alasse haaratud Kullerkupu tänav L2 (50201:001:0315), mis on vajalik juurdepääsuks Kullerkupu tänavalt.

Kullerkupu tn 36 kinnistu maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100% ja pindala 3927 m². Kõlvikuliselt on tegemist loodusliku rohumaaga 2381 m² ja metsamaaga 1546 m².

Kullerkupu tn 38 kinnistu maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100% ja pindala 5758 m². Kõlvikuliselt on tegemist loodusliku rohumaaga 4771 m² ja metsamaaga 987 m².



Joonis 1. DP ala asukoht ja olulisemad kitsendused. Allikas: Maa- ja Ruumiamet.

DP ala asub Märjamaa alevi kaguosas. Ala idapoolne osa on metsamaa, läänepoolne looduslik rohumaa.

Ehitisregistri andmetel on Kullerkupu tn 36 lubatud rajada keevispaneelpiirdeaed (EHR kood 221481173). Kullerkupu tn 38 asub ehitisregistrisse kandmata hoone. Planeeringualal puudub tehovarustus.

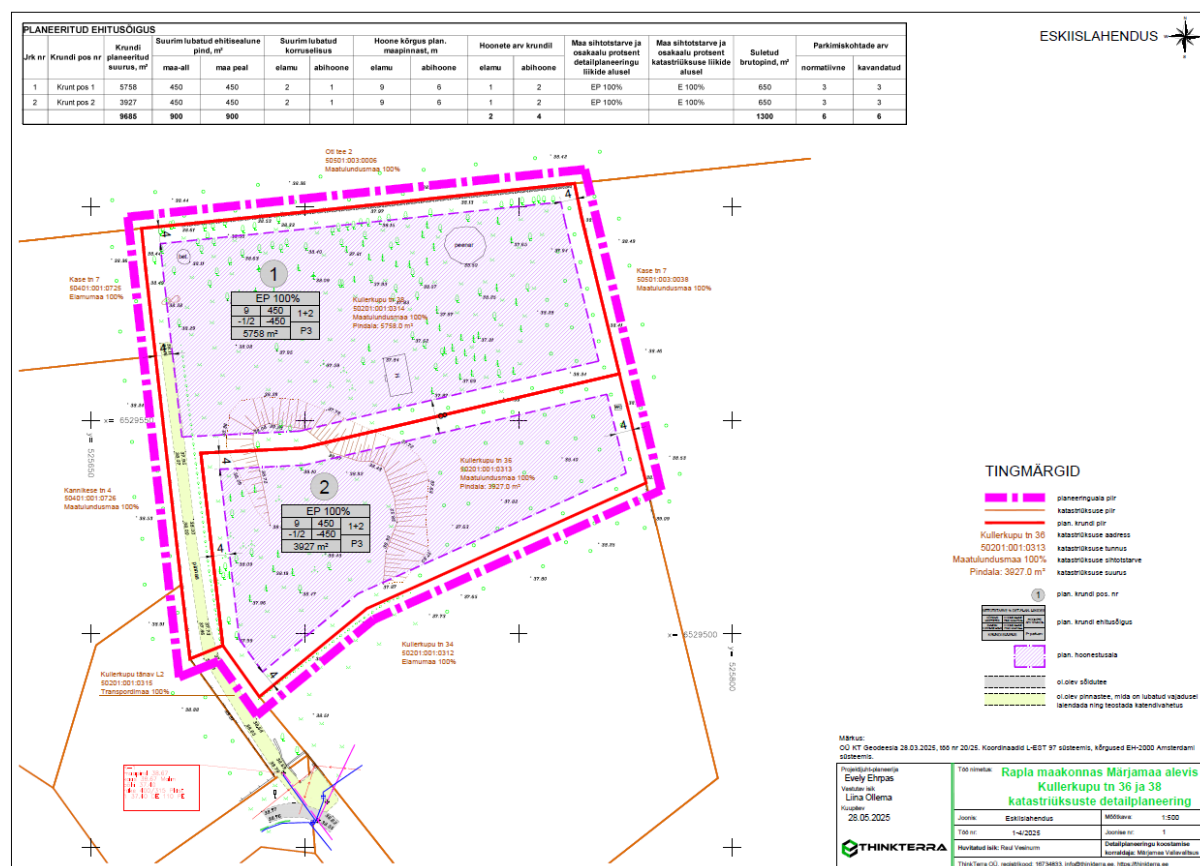
Algatatava DP ala kuulus Märjamaa Vallavalitsuse 02.10.2012 korraldusega nr 740 algatatud varasema Kullerkupu tn 34 (katastritunnus 50501:003:0039) detailplaneeringu koosseisu. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli jagada maaüksus kolmeks eraldi elamumaa katastriüksuseks. Märjamaa vallavalitsuse 25.01.2023 korralduse nr 2-1.1/47 alusel on varasem Kullerkupu tn 34 katastriüksus jagatud Kullerkupu tn 34 (sihtotstarve 100% elamumaa), Kullerkupu tn 36 (sihtotstarve 100% maatulundusmaa), Kullerkupu tn 38 (sihtotstarve 100% maatulundusmaa) ja Kullerkupu tänav L2 (sihtotstarve 100% transpordimaa) katastriüksuseks. Märjamaa Vallavalitsuse 17.07.2024 korraldusega nr 2-1.1/349 lõpetati varasema detailplaneeringu koostamine.

Naaberkinnistul Kullerkupu tn 34 asuvad elamu ja majandushoone. Lääne poole jäävad Kase tänava elamumaa krundid.

KSH eelhinnangu koostamisel on lähtutud ThinkTerra OÜ poolt koostatud DP eskiislahendusest. DP on kehtivat Märjamaa aleviku üldplaneeringut muutev maakasutuse juhtotstarbe osas, kuna tegemist on parkide ja haljasala maaga.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada kaks krunti ja muuta maakasutuse sihtotstarve elamumaaks. Kruntide asukohast lähtuvalt määratakse hoonetele arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused. Samuti määratakse hoonestusalad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.

Mõlemale krundile kavandatakse elamu ja kuni kaks kõrvalhoonet. Hoonetealune pind 450 m², hoone lubatud kõrgus 9 m, kuni kaks maapealset ja üks maaaline korrus.



Joonis 2. Väljavõte DP eskiislahendusest. Allikas: ThinkTerra OÜ.

Detailplaneeringu koostamisel hinnatakse planeeringu koosseisus selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid ning määratakse vajalikud keskkonnatingimusi tagavad nõuded.

2 Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

2.1 Rapla Maakonnaplaneering 2030+

Rapla maakonnaplaneering 2030+ on kehtestatud riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/80. Rapla maakonnaplaneeringus on tasakaalustatult arvestatud riiklikud ja kohalikud huvid.

Planeeringu eesmärk on väljendada maakonna ruumilise arengu vajadusi arvestades piirkondlikke eripärasid. Maakonnaplaneering määrab üldised tingimused üldplaneeringute koostamiseks. Maakonnaplaneering kui hierarhilises süsteemis kõrgemal asetsev planeering annab arengu põhisuunad ja üldised soovitusel, millega on arvestatud Märjamaa valla uue üldplaneeringu koostamisel. Maakonnaplaneeringu eesmärk on tasakaalustada maakonna ruumilist arengut, kuid selle kõrge üldistusaste nii graafilisel kui seletuskirjas ei välista kohalike omavalitsuste poolt konkreetsetele aladele või maaüksustele täpsustavate tingimuste määramist.

Raplamaa maakonnaplaneeringus toob ära väärtuslikud maastikud ja roheline võrgustiku. Rohelise võrgustiku üldised kasutustingimused:

- Rohelise võrgustiku alal tuleb säilitada roheline võrgustiku terviklikkus, sidusus ja vältida loodusala killustamist.
- Looduslike alade osatähtsus roheline võrgustiku tuum aladel ei tohi langeda alla 90 % pindalast ning koridorides alla 70% koridori keskmisest läbimõõdust, vajadusel tuleb rakendada kompenseerivaid meetmeid (metsastamine, põõsarinderajamine, puude istutamine võrde liitumine jms).
- Rohelise võrgustiku tuumalade terviklikkus tuleb säilitada (haruldased taimekooslused, vääriselupaigad, poollooduslikud kooslused jm). Samuti tuleb roheline võrgustiku tuumaladel vältida elupaikade seisundi halvenemist, liikide häirimist ning tegevust, mis ohustab piirkonna ökoloogilist tasakaalu. Rohelise võrgustiku koridorides säilitatakse olemasolevat looduslikku kooslust, tagamaks side rohevõrgustiku tuumalade vahel. Eesmärgiks on säilitada maastikuline ja bioloogiline mitmekesisus – metsakooslused, poollooduslikud ja looduslikud niidud ja neid ühendavad koridorid. Soovitav on looduslikku mitmekesisust suurendavate/täiendavate ja olemasolevat maastikumustrit toetavate põlluservade, kraavide, tee- ja metsaservade ning väikesepinnaliste biotoopide (kivikuhjad ja metsatukad põldude vahel) säilimine.
- Rohelise võrgustiku alal asuva metsamajandus- ja põllumajandusmaa olemasolevat sihtotstarvet (maatulundusmaa) muutes hinnatakse selle mõju roheline võrgustiku toimimisele. Vajadusel tuleb leida asenduskoridor. Rohelise võrgustiku struktuuri olulist muutmist ettenägeva tegevuse kavandamisel tuleb viia läbi keskkonnamõju hindamine.
- Asustust ja majandustegevust tuleb kavandada põhimõttel, et see ei lõikaks läbi roheline võrgustiku koridore. Ehitusalade valikul, sh ka taristu rajamisel, väljaspool olemasolevaid kompaktsed elamu- ja tootmisalasid, tuleb arvestada roheline võrgustiku paiknemisega.
- Rohelise võrgustiku aladele ehitiste/rajatiste kavandamine on kaalutletud juhtudel lubatud, kui sellega säilib roheline võrgustiku terviklikkus ja toimimine. Uute hoonete kavandamine roheline võrgustiku aladele on võimalik ühe kinnistu piires kompaktselt paikneva

hooneteansambli juures. Seni hoonestamata kinnistutel on uusi hooneid võimalik kavandada juhul, kui majapidamiste omavaheline kaugus on vähemalt 400 - 500 m tagamaks loomade turvalise liikumise. Kohalike omavalitsuste üldplaneeringutega tuleb seda põhimõtet kohtpõhiselt täpsustada.

- Tihedalt asustatud aladel (sh linnalise asustuse aladel) tuleb läbi edaspidiste planeeringute koostamise tagada ühendus erinevate rohealade vahel ja juurdepääs avalikele haljasaladele, sh puhkealadele.
- Kohalike omavalitsuste üldplaneeringutes täpsustatakse roheline võrgustiku alade piire ning kasutustingimusi.
- Rohelise võrgustiku aladel tuleks vältida ulatuslikku maade tarastamist, seda eriti risti rohekoridoriga.

Arvestades, et uus Märjamaa valla ÜP on koostamisel vastavalt maakonnaplaneeringu tingimustele, siis DP eskiis ei ole vastuolus Rapla Maakonnaplaneeringuga 2030+.

2.2 Märjamaa aleviku üldplaneering

Kehtiv Märjamaa aleviku üldplaneering (ÜP) on kehtestatud Märjamaa Alevivolikogu 19.12.2000 määrusega nr 13. Üldplaneeringu järgi on tegemist pargi, metsa või haljasala juhtotstarbega ning kogu Märjamaa alevik on detailplaneeringu koostamise kohustusega alale. DP on kehtivat üldplaneeringut muutev.



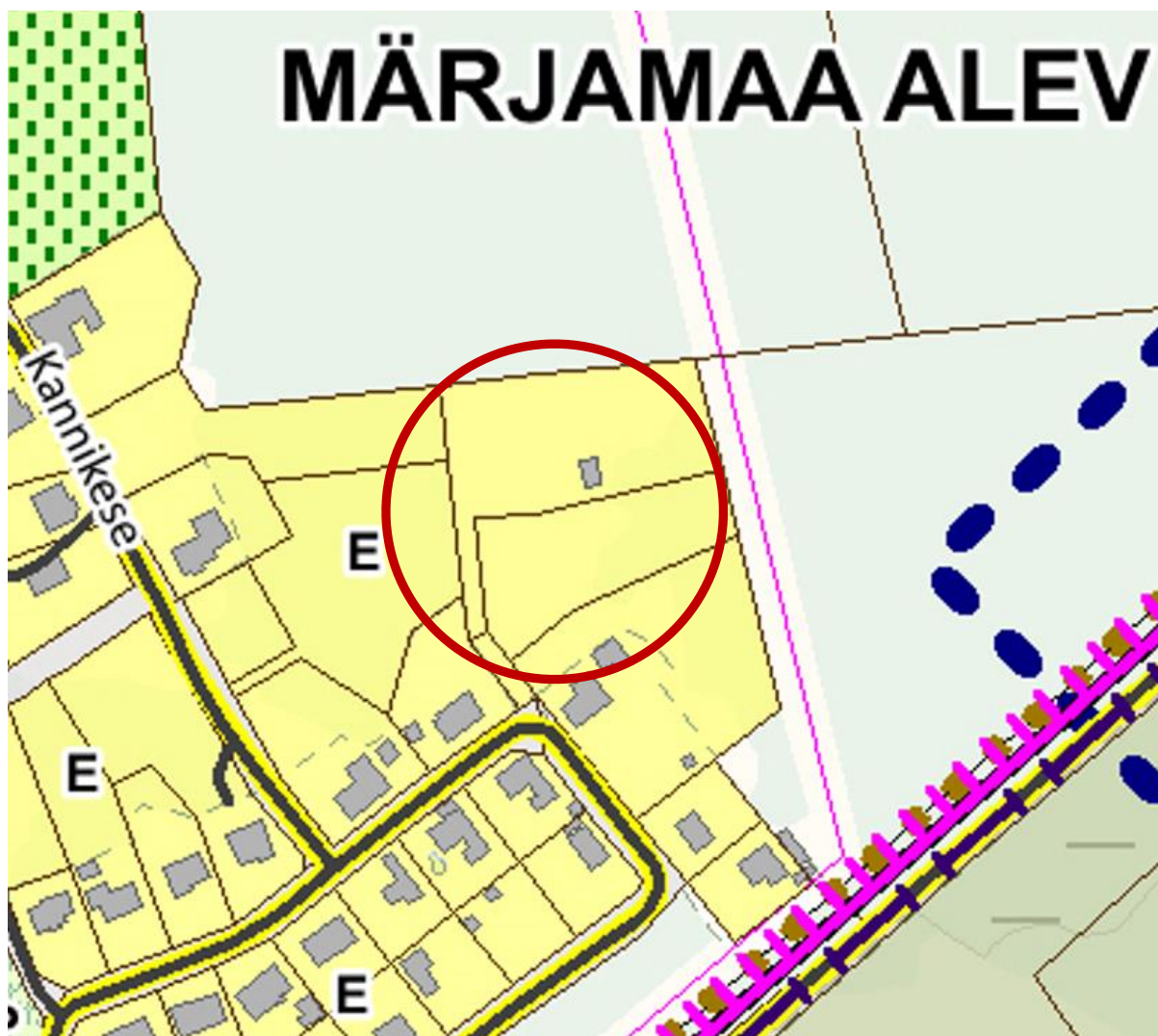
Joonis 3. Väljavõtte kehtivast Märjamaa aleviku ÜP-st.

2.3 Märjamaa valla koostatav üldplaneering

Märjamaa valla üldplaneering ning üldplaneeringu alusel kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegiline hindamine on algatatud Märjamaa Vallavolikogu 18.12.2018 otsusega nr 112.

Lähtudes maakonnaplaneeringust on Märjamaa alev linnalise asustusega ala. Linnalise keskkonna arendamise eesmärk on linnalise asustuse aladel mitmekülgse linnaruumi tekkimine, kus erinevate funktsioonide koondamise kõrval tähtsustatakse ka linnaruumi kvaliteeti, harmoonilisust ja inimõõtmelisust. Linnalise keskkonna arendamisel soodustatakse erinevaid liikumis-võimalusi, pööratakse tähelepanu tänavatevõrgu kujundamisele, hoonestusele ja haljastusele. Maakonnaplaneeringus välja toodud põhimõtted on üldplaneeringus aluseks võetud ning neid vajadusel täpsustatud.

Koostatava üldplaneeringu järgi asub DP ala reserveeritud elamualal. ÜP joonisel on ala maakasutus tähistatud kollase värviga ning tähisega E.



Joonis 4. Väljavõte koostatavast Märjamaa valla ÜP-st.

Ruumilise arengu asjakohased ÜP eesmärgid Märjamaa alevi on järgmised:

- Olemasoleva elukeskkonna ja aedlinliku miljöö säilitamine. Uue hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada ümbritsevate elamute elukvaliteedi püsimisega.
- Arendamisel on lähtutud eesmärgist luua või hoida ruumiliselt terviklikku elukeskkonda ning tagada selle ruumiline ja funktsionaalne terviklikkus. Säästliku arengu võtmesõna on kompaktne asustus, sest ainult nii saab luua eeldused eluks vajalike infrastruktuuride – ühistransport, keskküte, ühine vee- ja kanalisatsioonisüsteem, kohalikud lasteaiad ja koolid, ujula, spordikeskus, tervisekeskus – arendamiseks. Nii saab säästa keskkonda ja parandada elukvaliteeti. Tihendamisenä on käesolevas üldplaneeringus käsitletud muuhulgas ka kvaliteetse elukeskkonna jaoks vajalike funktsioonide (sh puhkealade, jalgratta- ja jalgteede) arendamist, et soodustada alevi kujunemist elavaks, turvalisemaks, säästvamaks ja tervislikumaks.
- Süsteemse planeerimisega toetada kompaktsete elamupiirkondade teket väljakujunenud infrastruktuuri baasil. Laiendatavate või uute elamualade planeerimisel on lähtutud sellest, et tagatud oleks hea juurdepääs, sotsiaalne taristu ja tehnovõrkudega varustus. Arendamine peab toimuma võimalikult terviklike, hästi läbikaalutud ruumiliste visioonide ja terviklahenduste alusel. Uute elamupiirkondade planeerimisel tuleb arvestada erinevas vanuses elanikele vajaliku sotsiaalse infrastruktuuri osade, ühistranspordi võimaluste, avaliku ruumi ja kohalike keskuste arenguga.
- Tulenevalt rahvastiku üldisest kahanemis- ja vananemistrendist Eestis ja käsitletavas Märjamaa vallas, võib pikemas perspektiivis oodata rahvastiku kasvu aeglustumist või peatumist, mistõttu elamualade reserveerimisel lähtutakse olemas-olevate elamualade kompaktsemaks muutmisest.
- Mitmekesisendada sotsiaalset infrastruktuuri lähtudes rahvastiku arengusuundumustest (kahanemine ja vananev elanikkond). Kaasava planeerimise ja kindla kasutajagrupi (nt eakate) huvidest ja vajadustest lähtuvalt toimivate väliruumi lahenduste ja teenuste pakkumine.

ÜP seab tingimused elamute planeerimiseks, projekteerimiseks ja ehitamiseks. Elamualade ehitustingimuste määramisel on tähelepanu pööratud tervikliku elamisväärse miljöö tagamisele vallas, selleks on määratud minimaalsed lubatud kruntide suurused ja maksimaalne lubatud täisehituse protsendid. Eraldi on toodud tingimused elamute planeerimiseks, projekteerimiseks ja ehitamiseks Märjamaa alevi.

Lähtudes planeerimisseaduse § 125 lõige 1 on Märjamaa alev detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Üldnõuded elamute planeerimiseks, projekteerimiseks ja ehitamiseks Märjamaa alevi:

- Märjamaa alevi on elamukrundi miinimumsuurus, millele antakse ehitusõigus, 1200 m².
- Minimaalse maaüksuse suuruse määramisel on lubatud 20% kõikumist maakorralduslikel ja maastikulisest eripärast tulenevatel kaalutlustel (looduslikud piirid, juurdepääsud, kiviaiad, kõlvikupiirid jm).
- Ühel maaüksusel võib paikneda maksimaalselt üks elamu.
- Maksimaalne lubatud täisehituse protsent (sh nii elamu kui ka kõik teised abihooned ja kaetud rajatised) elamumaadel on kuni 30 %.

- Kui abihoone on ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrge, tuleb selle materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist.
- Abihoonete ehitamisel kinnistu piirile lähemale kui 4 m ehitamiseks on vaja naaberkinnistu omanike kirjalik nõusolek. Märjamaa Vallavalitsus võib lubada piirile lähemale ehitada ilma naaberkinnistu omaniku nõusolekuta tingimusel, et tagatud on tuleohutus ja naabrusõigused.
- Kõrghaljastusega kaetud aladel asuvatele elamukruntidele hoonete projekteerimisel tagatakse vähemalt 10 % ulatuses krundi pindalast kõrghaljastuse säilimine või asendamine.
- Elamukruntide ehitiste ja parklate pindala kavandamisel lähtutakse üldpõhimõttest, et kõvakattega alad krundil ei oleks kokku suuremad kui krundi haljastatav osa.
- Sõltuvalt elamukrundi ja selle ümbruse olemasolevast maastikulisest keskkonnast võib Vallavalitsus seada tingimuseks suurema või väiksema haljastuse osakaalu.
- Nii kliimamuutustega kohanemise kontekstis kui ka tehnilisest ja majanduslikust aspektist on väga oluline Märjamaa valla haljasalade roll sademeveekanaliseerimise ja sademevett koguvate veekogude koormuse vähendamisel.
- Parkimine lahendatakse elamumaal omal krundil.
- Kõigi uute elamualade planeerimisel tuleb ette näha minimaalselt 2 m laiuste kõnniteede planeerimine, mida võib liigendada haljastusega.
- Planeeritud kõnniteed tuleb siduda olemasoleva jalgratta- ja jalgteede võrgustikuga.
- Märjamaa alevisse ei ole lubatud rajada ümarpalgist ehitisi. Lubatud on ümarpalgist ehitised, millel on puitvooder.

Detailplaneering on koostatava üldplaneeringuga kooskõlas.

3 KSH vajadus lähtuvalt õigusaktidest

Lähtudes Planeerimisseaduse (PlanS) § 1 lõikest 3 kohaldatakse planeeringu koostamise käigus läbiviidavale keskkonnamõju strateegilisele hindamisele PlanS-st tulenevaid menetlusnõudeid.

Vastavalt PlanS § 124 lõikele 5 on KSH kohustuslik detailplaneeringu koostamisel, kui planeering on aluseks KeHJS § 6 lõike 1 kohasele tegevusele. **Antud juhul detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõike 1 ehk olulise keskkonnamõjuga tegevuse alla.**

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.

PlanS § 124 lõike 6 alusel on keskkonnamõju strateegilise hindamise kaalumise vajalik § 142 nimetatud detailplaneeringu (ehk üldplaneeringut muutva detailplaneeringu) koostamisel. **Antud juhul on tegemist kehtivat Märjamaa aleviku üldplaneeringut (maakasutuse juhtotstarbe) muutva detailplaneeringuga.** Juhtotstarve on vastava ala valdav kasutusviis. ÜP-s ei eristatud olemasolevat ja planeeritavat juhtotstarvet.

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

Eelhindamine ei lõppe KSH eelhinnangu koostamisega, vaid vajalik on ka asjaomaste asutustega konsulteerimine. Eelhindamise etapis konsulteerimine vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 on KSH protsessis esimene asjaomaste asutuste kaasamine. Asjaomased asutused igal konkreetsel juhul määratleb planeeringu koostamise algataja (või korraldaja). Asjaomaste asutuste loetelu sõltub sellest, millised mõjud tegevusega kaasnevad. Asutuste hulka kuulub alati Keskkonnaamet (KeA).

2) elupaigatüüpe, mida nõukogu direktiiv 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse kohta (EÜT L 206, 22.07.1992, lk 7–50) nimetab I lisas: karstijärved ja -järvikud (3180*)³, kuivad niidud lubjarikkal mullal (6210*), liigirikkad niidud lubjavaesel mullal (6270*), sinihelmikakooslused (6410), puisniidud (6530*), vanad loodumetsad (9010*) ning rohunditerikkad kuusikud (9050);

3) kaitsealust liiki, mida nõukogu direktiiv 92/43/EMÜ nimetab II lisas, ja selle kasvukohta: see liik on püst-linalehik (*Thesium ebracteatum*);

4) kaitsealuseid liike kõrget kannikest (*Viola elatior*), harivesilikku (*Triturus cristatus*) ja kanakulli (*Accipiter gentilis*) ning nende elupaiku.

Piirkonnas kagu pool on III kaitsekategooria kahepaikseliikide rabakonna (*Rana arvalis*) elupaik (EELIS kood KLO9118018), mis ulatub ka väljaspoole kaitstavat ala Kase tn 7 ja Kullerkupu tn 14 kinnistutele.

Põhja poole Oti tee 2kinnistule jäävad III kaitsekategooria putukaliikide palukuklase (*Formica polyctena*) leiukoht (EELIS kood KLO9201082) ja arukuklase (*Formica rufa*) erinevad leiukohad.

DP alal kaitsealused liigid puuduvad. Kavandatavate hoonete ja tänava pikenduse rajamine DP alale vähendab mõnevõrra loodusliku ala pindala, kuid ala hoonestatamisel on võimalik arvestada väärtusliku haljastuse säilitamisega hoonestusala piires. Vajadusel koostatakse alale DP käigus dendroloogiline hinnang, täpsustamaks idapoolse kõrghaljastuse säilitamist ja hooldust. Kui pinnaveerežiimi oluliselt ei muudeta, ei ole eeldada ka olulist mõju säilivatele (pool)looduslikele naaberaladele.

Detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisel ei ole oodata olulist ebasoodsat mõju bioloogilisele mitmekesisusele, kaitstavatele liikidele ja loodusobjektidele.

4.2 Loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus

Hoonete ja rajatiste rajamisel ja kasutamisel tarbitakse paratamatult loodusvarasid (nt maa, veeressurss, energia, ehitusmaterjalid), kuid arvestades ehitusmahte, ei põhjusta see nende varude kättesaadavuse vähenemist mujal.

Ehitustegevusega kaasneb ehitusjäätmete teke. Antud planeeringu 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 (luba jäätmete käitlemiseks või kompleksluba) omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks. Jäätmete käitlemise korraldamisel lähtutakse jäätmeseadusest ja kehtivast omavalitsuse *jäätmehoolduseeskirja* nõuetest.

Samuti kaasneb jäätmete (eeskätt olmejäätmete) teke hoonete kasutusperioodil, kuid seda ei ole oodata olulisel tasemel.

Juhul kui jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt jäätmeseadusele ja Märjamaa valla jäätmehoolduseeskirjale (vastu võetud 20.12.2022 määrusega nr 29) ning Märjamaa valla jäätmekavale 2024-2029, ei ole oodata sellest tulenevat olulist keskkonnamõju.

4.3 Mõju pinna- ja põhjaveele

Piirkond ala jääb Märjamaa aleviku tiheasustusalale. Vastavalt Märjamaa valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavale 2022–2034 on võimalik DP ala liita olemasoleva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. DP ala ühisveevarustus ja -kanalisatsioon lahendatakse vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Matsalu Veevõrk tehnilistele tingimustele.

Kui liitutakse valla ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemiga, ei ole oodata negatiivseid keskkonnamõjusid ega täiendavat pinnavee- või põhjaveereostuse riski kohapeal.

DP-ga kavandatud mahus hoonestuse rajamine ei too eeldatavalt kaasa ka veetarbimist mahus, mis võiks mõjutada valla põhjaveevaru suurust ja seeläbi põhjustada olulist keskkonnamõju. Ühe elamu kohta arvestatakse majandus-joogivee tarvet ca 0.5 m³/d. Iga elamisühiku ärajuhitava reovee hulk on seega samuti ca 0,5 m³/d (kahe elamukrundi reovee hulk kokku on ca 1 m³ /d).

Liig- ja sademevee ärajuhtimise meetodi valikul peab alati arvestama asukohta ja konkreetseid olusid. Kruntidelt ärajuhitavat liig- ja sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele. Veeseaduse § 129 järgi tuleb sademevee käitlemisel võimalusel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Soovitav on kasutada sademeveest vabanemiseks looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda kohapeal eelkõige maastikukujundamise kaudu, kus võimalik. Samuti on soovitatav sademevett lokaalselt immutada ja koguda haljastuse kastmiseks kasutamiseks.

DP realiseerimisega ei ole oodata olulist mõju pinnaveele ja põhjavee režiimile või kvaliteedile..

4.4 Jääkreostus

DP alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust ning toimunud keskkonnaohtlikku tegevust. Seetõttu ei ole eeldada pinnase- või põhjavee reostust, mis seaks piirangud detailplaneeringuga kavandatavale tegevusele.

4.5 Müra, vibratsioon, õhusaaste, valgus, soojus ja kiirgus

Ehitusaegsed tööd ja transport põhjustavad teatavas ulatuses ehitusaegseid häiringuid, kuid need mõjud on lühiajalised. Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitusmüra ja vibratsiooni tasemeid. Tegu on samuti mööduvate mõjudega ning arvestades tegevuse mahtu ei ole ehitustööde korrektsel korraldamisel oodata olulist ehitusaegset mõju.

Kavandatava hoonestuse küttelahenduse põhimõtted määratakse ära planeeringu koostamisel. Individuaalsetel küttelahendustel oluline negatiivne keskkonnamõju puudub.

Erinevate võimalike lokaalsete taastuenergialahenduste kasutuselevõtt vajab üldjuhul projektipõhist lähenemist, kuid erinevate taastuenergiaallikate kasutuselevõttu üldiselt soositakse, kus võimalik. DP alusel on lubatud maakütte erinevad küttesüsteemid küttesüsteemi alusel. Korrekse projekteerimise ja ehitustegevuse korral ei ole oodata kinnise süsteemiga soojuspuurkaevude rajamisega kaasnevat olulist keskkonnamõju. Omavalitsusel on aga õigus keelduda soojuspuuraugule ehitusloa andmisest kui puudub veendumus selle negatiivsete keskkonnamõjude puudumise osas. Lokaalsete taastuenergialahenduste

kasutuselevõtt vajab üldjuhul eraldi projektipõhist lähenemist, kuid erinevate taastuvenergiaallikate kasutuselevõttu üldiselt soositakse, kus võimalik. Maasoojussüsteemid kui energeetiliselt kõige efektiivsemad soojuspumba tehnoloogial põhinevad kütte- ja jahutuslahendused. Soojuspuuraukude ja avatud süsteemiga soojussüsteemide rajamine on reguleeritud Veeseaduse ja selle alamate õigusaktidega. Soojuspuuraukude rajamise nõudeid täpsustab Keskkonnaministri määrus 09.07.2015 nr 43 "Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teate vormid". Puurkaevu või -augu ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada olemasolevate puurkaevude või -aukude mõjuraadiusi, rajatava puurkaevu või -augu toiteala, sanitaarkaitseala või hooldusala moodustamise võimalust, geoloogilisi ja hüdrogeoloogilisi tingimusi.

Õhk-soojuspumba välisagregaadi tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisas 1 toodud normtasemeid.

Ehitustööde käigus toimub ehitusobjektide valgustamine. Kruntide valgustamisel kasutatakse kaasaegseid energiasäästlike valgustuslahendusi.

Piirkonna välisõhu kvaliteet on eelduslikult hea. Arvestades planeeritavat mahtu, ei kaasne DP realiseerimisega olulist liiklusköormust ning sellega kaasnevat müra ja õhusaastet. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse (KeÜS) § 3 käsitleb ka keskkonnahäiringuid, mis on inimtegevusega kaasnev vahetu või kaudne ebasoodne mõju keskkonnale, sealhulgas keskkonna kaudu toimiv mõju inimese tervisele, heaolule või varale või kultuuripärandile. Keskkonnahäiring on ka selline ebasoodne mõju keskkonnale, mis ei ületa arvulist normi või mis on arvulise normiga reguleerimata. Siiski eeldatakse olulise keskkonnahäiringu tekkimist läbi keskkonna keemilisele, füüsikalisele või bioloogilisele näitajale kehtestatud piirväärtuse, mida ei tohi inimese tervise ja keskkonna kaitsmise huvides ületada. Antud juhul selliseid mõjusid eeldada ei ole.

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole seega ette näha ülenormatiivse välisõhu saaste, mürahäiringu, soojuse, kiirguse või lõhnahäiringu tekkimist.

4.6 Mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale

DP eskiis ei ole vastuolus Märjamaa valla ja Märjamaa aleviku üldiste arenguplaanidega .

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole ette näha ulatuslikku mõju varale.

DP-ga kavandatav tegevus ei kujuta ohtu inimese tervisele või keskkonnale. Kavandatava tegevuse mõjud on lokaalsed. Ehitusperioodi mõjude leevendamaks meetmeks on müra ja vibratsiooni põhjustava ehitustegevuse planeerimine selliselt, et see võimalikult vähe häiriks ümberkaudseid elanikke. Soovitav on müra ja vibratsiooni põhjustavaid töid teostada ainult tööpäevadel ajavahemikus kell 8.00 - 18.00.

Olulist negatiivset sotsiaal-majanduslikku mõju või mõju tervisele ei ole ette näha.

4.7 Visuaalne mõju

Detailplaneeringu elluviimine muudab visuaalset maastikupilti.

Uushoonestust saab rajada selliselt, et see arvestab mahult ja arhitektuurselt lahenduselt olemasolevat väljakujunenud keskkonda, st hoonestusjoont, hoonete vahelist kaugust, mahtu, katusekaju, viimistlusmaterjale jms.

Planeeringuala hoonete asukohta võib pidada visuaalselt sobivaks. Planeeringus määratakse arhitektuursed tingimused, mis tagavad hoonete sobitumise olemasolevasse hoonestuspilti.

4.8 Avariolukordade esinemise võimalikkus

Planeeringualale ei ole kavandatud uusi keskkonnaohtlikke rajatisi ega tegevusi.

Seega ei ole eeldada kavandavast tegevusest tulenevaid võimaliku olulise keskkonnamõjuga avariolukordade esinemist.

4.9 Mõju kultuuriväärtustele

Kultuurimälestiste riikliku registri andmetel lähipiirkonnas muinsuskaitseobjekte ei ole.

Otsene mõju kultuuriväärtustele DP realiseerimisel puudub.

4.10 Mõju kliimamuutustele ja kliimamuutustega kohanemine

Kavandatava tegevusega kaasneb maakasutuse muutus – maatulundusmaa muudetakse elamumaaks metsa- ja rohumaa vähenemise arvelt.

Temperatuuritõusuga kaasnev kuumalainete sagenemine on üks peamisi tulevikukliima riske nii Eestis kui ka mujal maailmas. Kuumalained võimenduvad eeskätt tiheasustusaladel soojusaare efektina, kus suured tumedad pinnad (asfaltteed, asfaltkattega parklad) neelavad suurema osa päikesekiirgusest, mis omakorda kütavad õhku. Soojussaar on ümbritsevast maapiirkonnast märkimisväärselt soojem tehisala. Samuti on soovitatav kasutada maastikukujunduses veelemente (tiigid, avatud kraavid), mis võimaldavad vähendada nii temperatuuritõusu kui ka puhverdada sagenevate tormidega kaasnevate valingvihmade veekoguseid.

Kõikide arendustegevuste puhul tuleb arvestada endise keskkonnaministri poolt kinnitatud kliimamuutustega kohanemise arengukava¹. Kliimamuutustega kohanemise arengukava ja selle juurde kuuluva rakendusplaani kohaselt toob äärmuslike ilmastikunähtuste sagenemine suure tõenäosusega kaasa raskemate ilmastikuoludega seotud loodusõnnetuste sagenemise. Võivad kaasneda veetaseme muutus, sademete hulga ja temperatuuri äärmuslikud muutused.

Planeeringute sademeveelahenduse kavandamisel tuleb arvestada prognoositavate sademete hulga suurenemise ja tormide sagenemisega. Eelistada tuleb looduslähedasi sademevee lahendusi, sh avatud kraave ja tiike, mille sademevee koguste puhverdamise võime on suurem kui torustikel. Sademevee lahenduste projekteerimisel, sh dimensioneerimisel, tuleb arvestada muutuvate kliimaoludega.

¹ <https://envir.ee/kliimamuutustega-kohanemise-arengukava>

Kaasaegsed hooned kasutavad samas vähem elektrienergiat ja sellega väheneb kaudse mõjuna elektrienergia tootmise vajadus, mis läbi paiskub energia tootmisest üldiselt õhku vähem heitgaase ja kasvuhoonegaase.

Lokaalsed mõjud on olemas, kuid olulist ebasoodsat mõju kavandatava tegevusega kaasnevalt kliimamuutustele oodata ei ole.

4.11 Lähipiirkonna teised arendused ja võimalik mõjude kumuleerumine

Planeeringuala kontaktvööndis teised sarnased uusarendused teadaolevalt puuduvad.

Olulist koosmõju või mõjude kumuleerumist ei ole ette näha.

4.12 Muud aspektid

Riigipiiriülese mõju esinemist käsitletava detailplaneeringuga kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole oodata. Kuigi tegemist on piirivööndisse jääva alaga, siis pole tegemist sellise arendusega, mille mõjud võiksid ületada riigipiiri.

Vastavalt KeHJS § 33 lg 4 p 3 kohaselt tuleb eelhinnangus hinnata strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasust ja olulisust keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse. Antud juhul on tegu suhteliselt väiksemahulise detailplaneeringuga, seega olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse puudub.

Vastavalt KeHJS § 33 lg 4 p 5 tuleb eelhinnangus hinnata strateegilise planeerimisdokumendi, sealhulgas jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsust Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel. Antud juhul on tegu võrdlemisi väiksemahulist uushoonestust kavandatava detailplaneeringuga. Seos Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisega puudub.

5 Ettepanek KSH algamise/algamata jätmise kohta

DP-ga ei kavandata tegevusi, mis kuuluksid KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. KSH eelhinnangu koostamise vajadus tuleneb otseselt sellest, et kehtiv Märjamaa aleviku üldplaneering näeb alal ette parkide ja metsa juhtotstarvet.

Samas koostatav Märjamaa valla üldplaneering näeb ala ette perspektiivse elamualana. Kuigi koostatav ÜP ei ole õigusakt, siis kohalik omavalitsus peaks detailplaneeringu algamise kaalumisel võtma arvesse asjakohastes mittesiduvates dokumentides väljendatud huve, sh koostamisel oleva kõrgema astme planeeringu eesmärgid. Kaalutusõiguse teostamisel ei tule arvestada üksnes õigusaktidega, vaid kõigi oluliste asjaoludega².

Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta DP alusel ehitiste rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju, kui planeeringu elluviimisel rakendatakse võimalike negatiivsete mõjude vähendamiseks asjakohaseid leevendusmeetmeid.

Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) andmebaasi andmetel looduskaitsealused objektid planeeringualal puuduvad.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust hinnati KeHJS § 33 lõigete 3-5 alusel koostatud eelhinnangus. Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. KSH läbiviimine ei ole seega käesoleva eelhinnangu alusel vajalik järgnevatel põhjustel:

- 1) detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevana ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks täiendavat negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;
- 2) lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha DP realiseerimisel eskiisiga kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;
- 3) planeeringualal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid ja kaitsealasid. Piirkonnas olevaid kaitsealasid ja kaitsealuste liikide elupaikasid planeeringuga kavandatav tegevus negatiivselt ei mõjuta;
- 4) detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta eeldatavalt kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara;
- 5) detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele;
- 6) planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

² Riigikohus, lahend nr 3-3-1-87-13

Detaiplaneeringus keskkonnatingimustega arvestamine on igakülgsest võimalik planeeringumenetluse käigus vastavalt planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 12.

DP ala ühisveevarustus ja – kanalisatsioon lahendatakse vastavalt piirkonna vee-ettevõtja Matsalu Veevärk OÜ tehnilistele tingimustele. Sademe- ja liigvee täpsem ärajuhtimise lahendus koos käideldavate või omal krundil immutavate koguste arvutustega lahendatakse ehitusprojektides.

KSH eelhinnangu ülesanne on hinnata võimalikku olulist keskkonnamõju ja ei ole otseselt hinnata hoonete ruumilist mõju ja hoonestuse keskkonda sobitumist. Antud teema lahendamine on planeeringu koostamise ülesanne.

KSH algatamise või mittealgatamise täiendava otsuse saab teha siiski vaid kohalik omavalitsus ning planeeringu koostamisel ja kehtestamisel tuleb kavandatava tegevuse aspekte hoolikalt kaaluda ehk planeerida. Lisaks eelhinnatud keskkonnakaalutlustele peab detailplaneeringu koostamisel arvestama ka muid asjakohaseid mõjusid PlanS § 4 lg 2 mõistes.

Enne KSH üle otsustamist tuleb omavalitsusel küsida KSH algatamise või algatamata jätmise otsuse eelnõu põhjal seisukohta asjaomastelt asutustelt vastavalt KeHJS § 33 lg 6, eeskätt Keskkonnaametilt, aga vajadusel ka teistelt juba kaasatud asutustelt.