

# Narva mnt 6 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang

Voka alevik, Jõhvi vald, Ida-Viru maakond

## Planeeringuala

Narva mnt 6, Voka alevik, Jõhvi vald, Ida-Viru maakond

## Katastritunnus

80201:002:0401

## Katastriüksuse sihtotstarve

Ärimaa 100%

## Katastriüksuse pindala

1465 m<sup>2</sup> (Maa- ja Ruumiameti katastri kiirpäringu andmetel)

## Taotleja

WOOGS Enterprises OÜ, esindaja Germa Saar

## Planeeringu põhieesmärk

Sihtotstarbe muutmine ärimaast elamu-/korterelamumaaks ning ehitusõiguse määramine elamu, ridaelamu või kortermaja rajamiseks

## Koostamise alus

Detailplaneeringu algatamise taotlus, asendiplaan ja õigusaktid / avalikud registriandmed

**Sisukord:**

1. Õiguslik alus
2. Sissejuhatus
3. Üldinfo
4. Vastavus kehtivatele õigusaktidele ja strateegilistele planeerimisdokumentidele
5. Mõjutatava keskkonna kirjeldus
6. Võimalikud keskkonnamõjud
7. Leevendusmeetmed
8. Ettepanek KSH algatamata jätmise kohta

## 1.1. Õiguslik alus

Planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõike 6 kohaselt tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

KeHJS § 33 käsitleb keskkonnamõju strateegilise hindamise kohustuslikkust ja eelhinnangu andmise aluseid. KSH eelhinnangu eesmärk on selgitada, kas detailplaneeringu elluviimisega võib kaasneda oluline keskkonnamõju, mille hindamiseks on vaja alata KSH menetlus.

Käesolev detailplaneering on taotluse kohaselt üldplaneeringut muutev, sest kinnistu üldplaneeringujärgne juhtotstarve/sihtotstarve on ärimaa, kuid kavandatakse elamu-/korterelamumaa funktsiooni. Seetõttu on KSH eelhinnangu koostamine vajalik KSH algatamise vajalikkuse kaalumiseks.

Eelhinnangu koostamisel on arvestatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määrusega nr 224 kehtestatud tegevusvaldkondade täpsustatud loetelu ning KSH/KMH eelhindamise juhendmaterjale. Lõpliku otsuse KSH algatamise või algatamata jätmise kohta teeb kohalik omavalitsus pärast asjaomaste asutuste seisukohtade küsimist.

## 1.2. Sissejuhatus

KSH eelhinnang on koostatud Narva mnt 6 kinnistu detailplaneeringu algatamise taotluse juurde. Detailplaneeringu eesmärk on muuta olemasolev ärimaa elamumaa või korterelamumaa kasutuseks ning määrata ehitusõigus uue elamu, ridaelamu või kortermaja rajamiseks. Olemasolev hoonestus on kavandatud lammutada.

Eelhinnangu ülesanne on hinnata kavandatava tegevuse iseloomu, asukohta ja võimalikku mõju keskkonnale ning anda põhjendatud ettepanek, kas KSH algatamine on vajalik. Hindamisel on käsitletud planeeringuala ja selle lähiümbruse olemasolevat maakasutust, tehnovõrkude ja juurdepääsude olemasolu, kitsendusi, mõju pinna- ja põhjaveele, looduskaitsele, kultuuripärandile, inimese tervisele ning ehituse ja hilisema kasutamisega seotud häiringuid.

## 1.3. Üldinfo

### 1.3.1 Detailplaneeringu vajadus

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb soovist muuta Narva mnt 6 kinnistu senine ärifunktsioon elamufunktsiooniks ning määrata krundile ehitusõigus. Kinnistu paikneb Voka alevikus hoonestatud ja taristuga varustatud piirkonnas. Kavandatav muudatus on asula keskses pigem olemasoleva hoonestatud ala ümberkasutamine kui uue loodusliku ala kasutuselevõtt.

Detailplaneeringuga on vaja lahendada vähemalt hoonestusala, ehitusõigus, arhitektuursed ja linnaehituslikud tingimused, liiklus- ja parkimiskorraldus, haljastus, tehnovõrkude lahendus, sademevee käitlemine, servituutide ja kitsenduste arvestamine ning lammutamise ja ehitamisega seotud keskkonnatingimused.

### 1.3.2 Planeeringuala ning selle ümbruse iseloomustus

Planeeringuala hõlmab Narva mnt 6 kinnistut (katastritunnus 80201:002:0401) Voka alevikus. Katastriüksuse sihtotstarve on ärimaa 100% ja katastriüksuse pindala on Maa- ja Ruumiameti katastri kiirpäringu järgi 1465 m<sup>2</sup>. Taotluses on maaomanikuna märgitud OÜ Ivselana ja taotlejana WOOGS Enterprises OÜ.

Taotluse kohaselt on tegemist hoonestatud kinnistuga. Kinnistu piirneb põhja poolt riigiteega, ida pool hoonestatud eramaaga, lõuna pool haljasalaga ning lääne pool sõiduteega, mille vastas paikneb samuti hoonestatud ala. Asukoht on alevikusisene ning lähiumbruses esineb nii elamu-, äri- kui ka teenindusfunktsioone.

Kinnistul on olemas elektriliitumine, kanalisatsiooni ja tarbevee ühendus ning sidevõrk. Planeeringu koostamisel tuleb täpsustada olemasolevate liitumiste toimivus, vajalik võimsus ja tehnilised tingimused, samuti gaasivarustuse vajadus, mida taotluses on eraldi märgitud.

Olemasolevate maakasutuse kitsendustena on taotluses märgitud avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, elektripaigaldise kaitsevöönd, geodeetilise märgi kaitsevöönd, planeeringuala, sideehitise kaitsevöönd ning sundvalduse ala. Nimetatud kitsendused tuleb kontrollida Maa- ja Ruumiameti kitsenduste rakenduses ning kajastada detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas.



Asendiplaanil on näidatud kavandatud hoonestusala, parkimis- ja juurdepääsulahendus ning ümbertõstetav juurdepääs Narva mnt 8 kinnistule. Lahenduse edasisel koostamisel tuleb tagada ohutu juurdepääs planeeringualale ja naaberkinnistutele, piisav parkimine, nähtavuskolmnurgad ning teekaitsevööndi ja tehnoorkude kaitsevööndite arvestamine.

## **1.4. Vastavus kehtivatele õigusaktidele ja strateegilistele planeerimisdokumentidele**

Jõhvi vald on 2026. aastal koostamas uut üldplaneeringut. Jõhvi valla üldplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH programmi kohaselt on Toila valla üldplaneering kehtestatud 23.04.2025 ning ühinemiseelse Toila valla territooriumi osas ei ole Jõhvi vallal käesoleval ajal kavas põhilahendust muutvaid täiendusi teha. Kuna Narva mnt 6 paikneb Voka alevikus, tuleb detailplaneeringu vastavust hinnata eelkõige endise Toila valla kehtiva üldplaneeringu alusel kuni uue Jõhvi valla üldplaneeringu kehtestamiseni.

Detailplaneeringu algatamise taotluses on üldplaneeringujärgse sihtotstarbena märgitud ärimaa ja planeering on märgitud üldplaneeringut muutvaks. Muudatus seisneb ärifunktsiooni asendamises elamufunktsiooniga. Keskonnamõju seisukohalt on tegemist pigem vähem häiringuid tekitava kasutusega kui äri- või tootmistegevus, kuid arvestada tuleb elamute kui müratundliku kasutuse lisandumisega riigitee ja alevikuisest teede lähedusse.

Jõhvi valla arengudokumentide üldiste eesmärkidega kavandatud tegevus vastuollu ei lähe, kui planeering parandab hoonestatud alevikukeskuse kasutust, arvestab kvaliteetse elukeskkonna põhimõtteid ning tagab liiklus-, parkimis-, haljastus- ja tehnoorkude lahenduse. Jõhvi valla jäätmehoolduseeskiri ja jäätmekava tuleb aluseks võtta ehitus- ja lammutusjäätmete ning hilisema olmejäätmete kogumise tingimuste seadmisel.

Planeeringu koostamisel tuleb lähtuda PlanS, KeHJS, ehitusseadustiku, looduskaitseaduse, veeseaduse, jäätmeseaduse, atmosfääriõhu kaitse seaduse, rahvatervise ja müra ning radooni puudutavate õigusaktide nõuetest ning kohalikest õigusaktidest.

## **1.5. Mõjutatava keskkonna kirjeldus**

### **1.5.1 Ala varasem kasutus ja jääkreostus**

Planeeringuala on hoonestatud ärimaa. Taotluse ja avalike kinnisvaraandmete põhjal on hoonet kasutatud kaubandus- või teenindusfunktsioonis ning hoone vajab kapitaalset rekonstrueerimist või lammutamist. Töö käigus ei tuvastatud esitatud dokumentides andmeid jääkreostuse kohta.

Kuna olemasolev hoonestus lammutatakse, tuleb enne lammutamist hinnata ehitusmaterjalide ja jäätmete võimalikku ohtlikkust, sh asbesti, õlijääkide, vanade kütte- või tehnosüsteemide ning muude ohtlike jäätmete olemasolu. Kui lammutustööde käigus avastatakse reostustunnuseid või ohtlikke jäätmeid, tuleb töö peatada ja korraldada käitlemine vastavalt õigusaktidele.

### **1.5.2 Geoloogilised üldtingimused, põhjavee kaitse ja radoon**

Jõhvi valla üldplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH programmi kohaselt on Jõhvi valla põhjavesi valdavalt kaitsmata või nõrgalt kaitstud ning piirkonna geoloogiline ehitus võib muuta põhjavee reostustundlikuks. Planeeringuala väiksust ja olemasolevat hoonestatust arvestades ei ole kavandatud elamuarenduse puhul eeldada olulist mõju põhjaveele, kui reovesi juhitakse ühiskanaliseerimise ja sademevesi lahendatakse kontrollitult.

Jõhvi vald kuulub kõrgendatud radooniriskiga maa-alade hulka ning üldplaneeringu KSH programmi andmetel on Voka alevikus mõõdetud kõrgeid radoonisisaldusi. Kuna kavandatakse elamu- või korterelamumaa kasutust ning kuni ühe maa-aluse korrusega hoonet, tuleb detailplaneeringus ja projekteerimisel ette näha radooniriski täpsustamine ning vajadusel radoonikaitse meetmed.

### **1.5.3 Natura 2000 võrgustik, kaitstavad loodusobjektid ja rohevõrgustik**

Jõhvi valla üldplaneeringu KSH programmi kohaselt jääb endise Toila valla territooriumile täielikult või osaliselt viis Natura loodusala: Ontika, Pangametsa, Päite, Pühajõe ja Edise loodusala; Natura linnualasid endise Toila valla territooriumile ei jää. Voka aleviku piirkonnas tuleb eriti tähelepanu pöörata Päite ja Pühajõe loodusalade ning nendega seotud kaitse-eesmärkide paiknemisele.

Esitatud planeeringumaterjalide põhjal on Narva mnt 6 kinnistu alevikuisene ja hoonestatud ala, mitte looduslik elupaik. Kavandatav elamuarendus ei näe ette tegevust kaitsealal ega Natura 2000 alal. Olulist mõju Natura 2000 võrgustikule ei ole eeldada, kui planeeringuala ei kattu kaitsealaga, sademe- ja reovee lahendus ei põhjusta veekeskkonna reostust ning ehitustööd piirduvad kinnistuga.

Detailplaneeringu algatamisel tuleb siiski teha ametlik kontroll EELISes/keskkonnaregistris ja kitsenduste kaardirakenduses, et välistada kaitstavate loodusobjektide, püsielupaikade, kaitsealuste liikide või rohevõrgustiku oluliste elementide kattumine planeeringualaga.

### **1.5.4 Kultuuripärand ja pärandkultuur**

Taotluses ei ole esitatud andmeid kultuurimälestiste, pärandkultuuriobjektide või miljööväärtuste kohta. Kuna taotluse järgi olemasolev hoonestus lammutatakse ja avalikes kirjeldustes on hoonet nimetatud ajaloolise taustaga kiviehitiseks, tuleb enne lammutamise põhimõttelist lubamist kontrollida kultuurimälestiste riiklikku registrit, pärandkultuuri andmekogu ja vajadusel küsida Muinsuskaitseameti seisukohta. Kui hoonel on kultuuriväärtus või tegemist on kohaliku identiteedi seisukohast olulise objektiga, tuleb detailplaneeringus kaaluda säilitamise, dokumenteerimise või arhitektuursete elementide taaskasutamise tingimusi.

### **1.5.5 Olemasolevad maakasutuse kitsendused, servituudid ja tehnovõrgud**

Taotluses märgitud kitsendused on seotud avalikult kasutatava tee, elektripaigaldise, geodeetilise märgi, sideehitise ja sundvaldusega. Need piirangud ei välista planeeringu koostamist, kuid mõjutavad hoonestusala, juurdepääsu, parkimise, tehnovõrkude ja haljastuse lahendust. Riigitee ja teekaitsevööndi olemasolul tuleb küsida Transpordiameti tingimused ning hinnata liiklusohutust ja mürataset.

Asendiplaanil on märgitud ümbertõstetav juurdepääs Narva mnt 8 kinnistule. Detailplaneeringus tuleb tagada, et juurdepääsu ümberkorraldamine ei halvendaks naaberkinnistu kasutusvõimalusi ning vajalikud servituudid oleksid õiguslikult lahendatud.

## **1.6. Võimalikud keskkonnamõjud**

### **1.6.1 Mõju maastikule ja maakasutusele**

Mõju maastikule ja maakasutusele avaldub eelkõige olemasoleva ärihoonestuse asendamises elamufunktsiooniga. Kuna tegemist on alevikuisese hoonestatud kinnistuga, ei kaasne loodusliku või põllumajandusliku maa ulatuslikku kasutuselevõttu. Muutus võib olla kohaliku elukeskkonna seisukohalt positiivne, kui uusehitise arhitektuuriselt kvaliteetne, sobitub Voka aleviku keskuse mõõtkavasse ning parandab korrastamata või amortiseerunud hoonestuse seisundit.

Negatiivne mõju võib avalduda juhul, kui hoone maht, kõrgus, parkimisala või juurdepääs ei sobitu ümbritseva hoonestusega või tekitab naabritele varjutust, privaatsuse vähenemist või liiklushäiringuid. Nimetatud mõjud on detailplaneeringu tingimustega kontrollitavad.

### **1.6.2 Mõju pinnasele**

Ehitamise ja lammutamise käigus kaasneb lokaalne mõju pinnasele: kaevetööd, vundamendi rajamine, tehnovõrkude ehitamine, ajutised ladustusala ja ehitusmasinate liikumine. Mõju on valdavalt lühiajaline ja piiratud planeeringualaga. Kaevetöödel tuleb vältida kütuste, õlide ja muude keskkonnaohtlike ainete sattumist pinnasesse ning kasutada korras tehnikat.

Kui lammutamisel või kaevetöödel avastatakse reostunud pinnast, tuleb see eraldada, analüüsida ja anda üle vastavat õigust omavale käitlejale. Kaevisel taaskasutamine või väljavedu peab toimuma kehtivate nõuete kohaselt.

### **1.6.3 Mõju pinna- ja põhjaveele**

Oluline mõju pinna- ja põhjaveele ei ole tõenäoline, kui reoveekäitlus lahendatakse ühiskanaliseerimise kaudu ning sademevesi juhitakse või immutatakse viisil, mis ei põhjusta reostust ega naaberkinnistute üleujutamist. Kõvakattega parkimis- ja liiklusaladelt kogutav sademevesi tuleb vajadusel enne pinnasesse immutamist või sademeveesüsteemi juhtimist puhastada, kasutades õli- ja mudapüüdurit.

Arvestades Jõhvi valla põhjavee kaitsetuse üldist nõrkust, tuleb detailplaneeringus vältida lahendusi, mis suurendavad otsest reostusriski. Kütuse, kemikaalide või muude ohtlike ainete ladustamist elamumaa tavakasutuses ette ei nähta.

### **1.6.4 Mõju loodusele**

Planeeringuala on hoonestatud ja asub alevikuisel kasutuses. Olemasoleva info põhjal ei ole tegemist väärtusliku looduskoosluse ega olulise elupaigaga. Mõju loodusele piirdub peamiselt haljastuse muutmisega kinnistu piires. Detailplaneeringus tuleb säilitada väärtuslik olemasolev haljastus, kui seda leidub, ning näha ette uus haljastus ja võimalusel vett läbilaskvad katendid.

Oluline mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustikule ei ole eeldatav, kui registrikontroll kinnitab, et planeeringuala ei kattu kaitstava objektiga ning vee- ja sademeveelahendus välistab reostuse kandumise kaitstavatesse elupaikadesse.

### **1.6.5 Mõju kultuuriväärtustele**

Kuna olemasolev hoone on kavandatud lammutada, on kultuuriväärtuste kontroll planeeringu üks olulisemaid eeldusi. Kui registrikontroll ei näita kultuurimälestist ega pärandkultuuriobjekti ning Muinsuskaitseamet ei pea täiendavaid tingimusi vajalikuks, ei ole olulist negatiivset mõju kultuuripärandile ette näha. Kui aga hoone või selle osad on väärtuslikud, tuleb detailplaneeringus määrata säilitamise, dokumenteerimise või arhitektuurse taaskasutuse tingimused.

### **1.6.6 Jäätme- ja energiamahukus**

Ehituse ja lammutuse ajal tekivad lammutus- ja ehitusjäätmed. Jäätmemahukus võib olla olemasoleva hoonestuse lammutamise tõttu tavapärasest suurem, kuid see on nõuetekohase jäätmekorraldusega kontrollitav. Jäätmed tuleb koguda liigiti, taaskasutada võimalikult suures ulatuses ning anda üle vastavat luba omavale käitlejale.

Hoonete hilisem energiatarve sõltub projekteerimisest. Uushoone peab vastama kehtivatele energiatõhususe nõuetele. Eelistada tuleb väikese keskkonnamõjuga kütelahendusi ning vältida kütteõli ja kivisõe kasutamist. Gaasivarustuse kavandamisel tuleb hinnata selle vajalikkust ja ohutustingimusi.

### **1.6.7 Riigipiiriülene mõju**

Arvestades planeeringuala väikest pindala, alevikusisest asukohta ja kavandatava tegevuse iseloomu, ei kaasne detailplaneeringu elluviimisega riigipiiriülest keskkonnamõju.

### **1.6.8 Mõju inimese tervisele, heaolule ja sotsiaal-majanduslikud aspektid**

Kavandatav tegevus võib parandada Voka aleviku keskuse elukeskkonda, kui amortiseerunud ärimaa asendatakse korrastatud elamukasutusega. Positiivne mõju võib avalduda asula ruumilise kvaliteedi, hoonestatud ala kasutuse ja piirkonna atraktiivsuse paranemises.

Võimalikud negatiivsed mõjud on seotud ehitusaegse müra, tolmu, ajutise liikluskooormuse ja lammutusjäätmetega. Hilisemas kasutuses võivad häiringud tuleneda parkimisest, autoliiklusest, tehnoseadmetest ja valgustusest. Need mõjud on lokaalsed ning leevendatavad detailplaneeringu ja ehitusprojekti tingimustega.

Kuna kavandatakse elamufunktsiooni, tuleb erilist tähelepanu pöörata radoonile, välisõhu mürale ja liiklusohutusele. Kui hoone paikneb riigitee või alevikusisese liikluse mõjualas, tuleb vajadusel hinnata müra ja näha ette hoone välispiirete, ruumide paigutuse või haljastuse/puhvrite kaudu müra leevendamine.

### **1.6.9 Jäätmed**

Lammutustööde käigus tekkivate jäätmete kogumine ja äravedu peab toimuma Jõhvi valla jäätmehoolduseeskirja, jäätmeseaduse ja ehitusjäätmete käitlemise nõuete kohaselt. Lammutusprojekti tuleb ette näha jäätmete liigiti kogumine ning ohtlike jäätmete eraldi käitlemine. Hilisemas kasutuses tuleb tagada korterelamule või ridaelamule sobiv jäätmemajade/mahutite asukoht, ligipääs jäätmeveokile ning biojäätmete liigiti kogumine.

### **1.6.10 Õhusaaste**

Ehitusaegne õhusaaste on seotud tolmu, ehitusmasinate heitgaaside ja transpordiga. Mõju on ajutine ning leevendatav tolmutõrje, töökorralduse ja korras tehnika kasutamisega. Hilisemas elamukasutuses ei ole eeldada olulist õhusaastet, kui kütelahendus vastab nõuetele ning ei kasutata kõrge saastega kütuseid.

### **1.6.11 Müra, vibratsioon ja liiklus**

Ehituse ja lammutuse ajal võib esineda müra ja vibratsiooni. Tööde tegemisel tuleb järgida kehtivaid müra- ja vibratsiooninõudeid ning vältida töid öisel ajal ja puhkeajal, kui need võivad häirida lähiümbruse elanikke. Vajadusel tuleb teavitada naabreid mürarikkamatest töödest ette.

Hilisemas kasutuses suureneb liiklus eelkõige elanike ja külaliste sõidukite arvelt. Kuna kinnistu on väike, ei ole eeldada olulist liikluskooormuse kasvu, kuid parkimine ja juurdepääs tuleb lahendada nii, et see ei halvendaks liiklusohutust ega naaberkinnistute kasutust. Riigitee kaitsevööndi ja juurdepääsulahenduste osas tuleb arvestada Transpordiameti tingimustega.

### **1.6.12 Valgus, soojus, kiirgus ja lõhn**

Elamukasutusega ei kaasne eeldatavalt olulist soojuse, kiirguse või lõhna teket. Valgustuse kavandamisel tuleb vältida valgusreostust ja valguse suunamist naaberkinnistute eluruumidesse. Välisvalgustus peab olema madal,



allasuunatud ja vajalikul määral piiratud. Radooniga seotud kiirgusriski tuleb käsitleda radooniohutu projekteerimise kaudu.

### **1.6.13 Avariilukordade esinemise võimalikkus**

Kavandatav tegevus ei hõlma keskkonnaohtlikku tootmist ega ohtlike ainete suuremahulist käitlemist. Avariilukordade risk on seotud peamiselt ehitustehnika, lammutustööde, ajutise ladustamise, gaasivarustuse võimaliku kasutuse ja tehnovõrkudega. Riskid on tavapäraste ehitus-, tuleohutus- ja tehnovõrkude nõuetega kontrollitavad.

### **16.14 Koosmõju**

Teadaolevate andmete põhjal ei ole Narva mnt 6 detailplaneeringu elluviimisel oodata olulist kumulatiivset mõju. Koosmõju võib tekkida liikluse, parkimise ja ehitusaegsete häiringute osas, kuid selle ulatus on väike ja lokaalne. Kui lähialal algatatakse samal ajal muid olulise mõjuga arendusi, tuleb koosmõju hinnangut vajadusel täiendada.

## **1.7. Leevendusmeetmed**

Alljärgnevad tingimused on soovitatav lisada detailplaneeringu lähteseisukohtadesse ja/või seletuskirja, et vältida või vähendada kavandatava tegevusega kaasnevaid ebasoodsaid mõjusid:

Enne KSH algatamata jätmise otsust tuleb teha registrikontroll EELISes/keskkonnaregistris, Maa- ja Ruumiameti kitsenduste rakenduses, maardlate registris ning kultuurimälestiste ja pärandkultuuri andmekogudes.

Küsida asjaomaste asutuste seisukohad KeHJS § 33 lõike 6 alusel. Soovitatavad asutused: Keskkonnaamet, Terviseamet, Transpordiamet, vajadusel Muinsuskaitseamet, Päästeamet ning asjaomased võrguvaldajad.

Olemasoleva hoone lammutamise eel tuleb kontrollida kultuuriväärtust; väärtuse ilmnemisel tuleb kaaluda säilitamist, dokumenteerimist või arhitektuursete osade taaskasutamist.

Lammutustöödeks tuleb koostada lammutusprojekt ja jäätmekava; ehitus- ja lammutusjäätmel tuleb koguda liigiti, sh ohtlikud jäätmel eraldi, ning anda üle vastavat õigust omavale käitlejale.

Enne projekteerimist tuleb hinnata radooniriski ja vajadusel näha ette radoonikaitse meetmed, eriti maa-aluse korruse ja esimese korruse konstruktsioonides.

Reovesi tuleb juhtida ühiskanalisatsiooni; vee- ja kanalisatsioonilahendus tuleb kooskõlastada vee-ettevõtjaga.

Kõvakattega parkimis- ja liiklusalade sademevesi tuleb vajadusel suunata läbi õli- ja mudapüüduri; sademeveelahendus ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda ega suurendada reostusriski.

Hoonestuse maht, kõrgus ja paiknemine tuleb sobitada aleviku keskuse mõõtkava ja naaberhoonestusega; vältida tuleb liigset varjutust ja privaatsuse vähenemist.

Tagada piisav parkimine kinnistu piires või õiguslikult tagatud parkimislahendus; juurdepääsude muutmisel tuleb säilitada Narva mnt 8 kinnistu ja teiste naabrite kasutusvõimalused.

Riigitee ja teekaitsevööndi korral tuleb järgida Transpordiameti tingimusi ning hinnata liiklusohutust ja vajadusel müra leevendamise vajadust.

Ehitusaegne müra, tolmu ja vibratsioon tuleb hoida võimalikult madalal; mürarikkad tööd tuleb kavandada päevasele ajale ja teavitada naabreid suurematest töödest ette.

Välisvalgustus peab olema allasuunatud ja naabreid mittehäiriv; vältida tuleb valgusreostust.

Säilitada väärtuslik olemasolev haljastus, kui seda leidub, ning kavandada kinnistule uus haljastus, sh võimalusel puhverhaljastus tänava ja naabrite suunas.

Küttelahendus peab vastama energiatõhususe ja välisõhu kaitse nõuetele; vältida tuleb kütteõli ja kivisöe kasutamist.

## 1.8. Ettepanek KSH algamata jätmise kohta

Lähtudes kavandatava tegevuse iseloomust, mahust ja asukohast ei ole Narva mnt 6 kinnistu detailplaneeringu elluviimisel eeldada olulist keskkonnamõju, kui detailplaneeringus ja edasises projekteerimises arvestatakse käesoleva eelhinnangu punktis 7 toodud leevendusmeetmeid ning kui ametlik registrikontroll ei too esile kaitstavaid loodus-, kultuuri- või maapõueväärtusi, mis muudaksid mõju hinnangut.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole eelhinnangu põhjal vajalik järgmistel põhjustel:

- 1.Planeeringuala on väike, hoonestatud ja asub Voka aleviku olemasolevas asustus- ja taristukeskkonnas; loodusliku maa ulatuslikku kasutuselevõttu ei kavandata.
- 2.Kavandatav muudatus asendab ärimaa elamufunktsiooniga, millega ei kaasne keskkonnoahtlikku tootmist, olulist õhusaastet, lõhna ega suuremahulist jäätmeteket.
- 3.Ehituse ja lammutuse mõjud on lokaalsed ja ajutised ning neid saab vähendada tavapäraste ehituskorralduse, jäätmekäitluse ja tolmu/müra tõrje meetmetega.
- 4.Reovee ja sademevee nõuetekohasel lahendamisel ei ole ette näha olulist mõju pinna- ega põhjaveele.
- 5.Olulist mõju Natura 2000 võrgustikule ja kaitstavatele loodusobjektidele ei ole eeldada, kui registrikontroll kinnitab, et planeeringuala ei kattu kaitstavate objektidega ning vee- ja sademeveelahendus ei põhjusta reostusriski.
- 6.Inimese tervisele ja heaolule avalduvad võimalikud mõjud (radoon, müra, liiklus, valgus) on detailplaneeringu ja ehitusprojekti tingimustega kontrollitavad.
- 7.Riigipiiriülest ega olulist kumulatiivset mõju ei ole eeldada.

**Ettepanek:** jätta Narva mnt 6 kinnistu detailplaneeringu KSH algamata, seades detailplaneeringu koostamisel kohustuseks käesoleva eelhinnangu leevendusmeetmete arvestamise ning küsides enne otsuse tegemist asjaomaste asutuste seisukohad. Kui asjaomased asutused või registrikontroll osutavad olulise keskkonnamõju võimalusele, tuleb eelhinnangut täiendada ja KSH vajalikkus uuesti kaaluda.