

# **Jõhvi valla Edise küla, Aiandi keskus 5, Aiandi keskus 17 ja osaliselt Aiandi keskus 18 kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang**

## **1. Õiguslik alus**

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

Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lõikes 1 sätestatule detailplaneering võib põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on:

- 1) üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine;
- 2) üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine;
- 3) muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine.

Antud detailplaneeringuga toimub üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine.

## **2. Sissejuhatus**

KSH eelhindamise koostamisel on lähtutud planeerimisseadusest (PlanS), keskkonnamõju hindamise ja juhtimissüsteemi seadusest (KeHJS), seaduse alusel Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määrusega nr 224 kehtestatud „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelust“ (edaspidi VV määrus) ja juhendist „Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindamise metoodika täpsustamine“. Arvesse on võetud detailplaneeringu seletuskiri ja sellele kuuluvad dokumendid ning avalikult kasutatavad materjalid.

Samuti on arvestatud Keskkonnaministeeriumi tellimusel 2015. aastal koostatud töödega „KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine“ ja „Keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse läbiviimise juhend. Planeerimisseaduse kohane menetlus“.

Töö tulemusena selgitati välja, kas enne Jõhvi valla Edise küla, Aiandi keskus 5, Aiandi keskus 17 ja osaliselt Aiandi keskus 18 kinnistute detailplaneeringu (*edaspidi DP*) kehtestamist on vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine või mitte.

Lõpliku otsuse KSH algatamise vajalikkuse osas peab tegema kohalik omavalitsus ning enne otsuse tegemist tuleb küsida DP algatamise otsuse eelnõu ja KSH eelhinnangu põhjal seisukohta asjaomastelt asutustelt, vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6.

## **3. Üldinfo**

### **3.1 Detailplaneeringu vajadus**

Planeeringuala asub Jõhvi vallas Edise külas Jõhvi kesklinnast umbes 1,7 km kaugusel ja hõlmab 17,739 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada planeeringualal asuvad katastriüksused tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata kruntidele ehitusõigus ja

hoonestustingimused. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus, hoonestusala, liikluskorraldus, haljastus ja heakorrasutus, kujud, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, servituutide seadmise vajadus ning seatakse keskkonnatingimused.

### 3.2 Planeeringuala ning selle ümbruse iseloomustus

Planeeritav maa-ala hõlmab Aiandi keskus 5 (katastriüksuse tunnus 25101:001:1200, maatulundusmaa 60%, tootmismaa 40%, pindala 8,2 ha), Aiandi keskus 17 (katastriüksuse tunnus 25201:001:0022, tootmismaa 100%, pindala 3,37 ha) ja osaliselt Aiandi keskus 18 (katastriüksuse tunnus 25201:001:0023, maatulundusmaa 100%, pindala 8,62 ha).

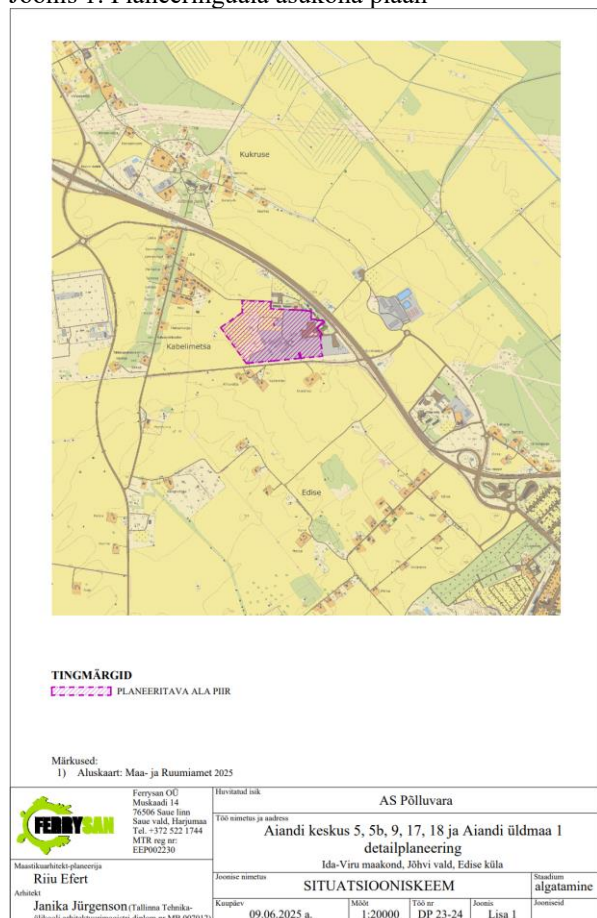
Detailplaneeringuala asub Edise küla põhjaosas, Jõhvi-Täkumetsa tee ja Aiandi tee vahelisel alal. Jõhvi linnast jääb planeeringuala linnulennult 1,65 km loode poole.

Planeeringualal paikneb põllumajanduslik tootmis- ja laohoonete kompleks ning selle teenindamiseks vajalik infrastruktuur (teed, platsid, tehnovõrgud). Alal vahelduvad ebakorrapäraselt rohealad, rohtu kasvanud platsid ning erinevate kõvakatenditega alad ja teed. Kõrghaljastust kasvab alal vähe, peamiselt ala lääneosas. See on peamiselt kujunenud alal varem asunud aiandi likvideerimise järgselt.

Planeeringuala piirneb läänes ning osaliselt põhja pool põllumaaga. Põhjas ja kirdes paiknevad 2 ja 3-korruselised korterelamud. Lõuna pool piirneb planeeringuala Aiandi teega (kõrvalmaantee). Teisel pool Aiandi teed jätkuvad põllumaad üksikute elamukohtadega. Idas piirneb planeeringuala tootmismaa sihtotstarbega kinnistutega, kus jätkub planeeringualaga samataoline maakasutus (osa endise aiandi maadest).

Planeeringuala maakasutust piiravad olemasolevate tehnovõrkudega seotud kitsendused. Lisaks ulatuvad planeeringualale avalikult kasutatava tee kaitsevööndid (13213 Jõhvi-Täkumetsa tee ja 13215 Aiandi tee).

Joonis 1. Planeeringuala asukoha plaan



### 3.3 Planeeringulahenduse kirjeldus

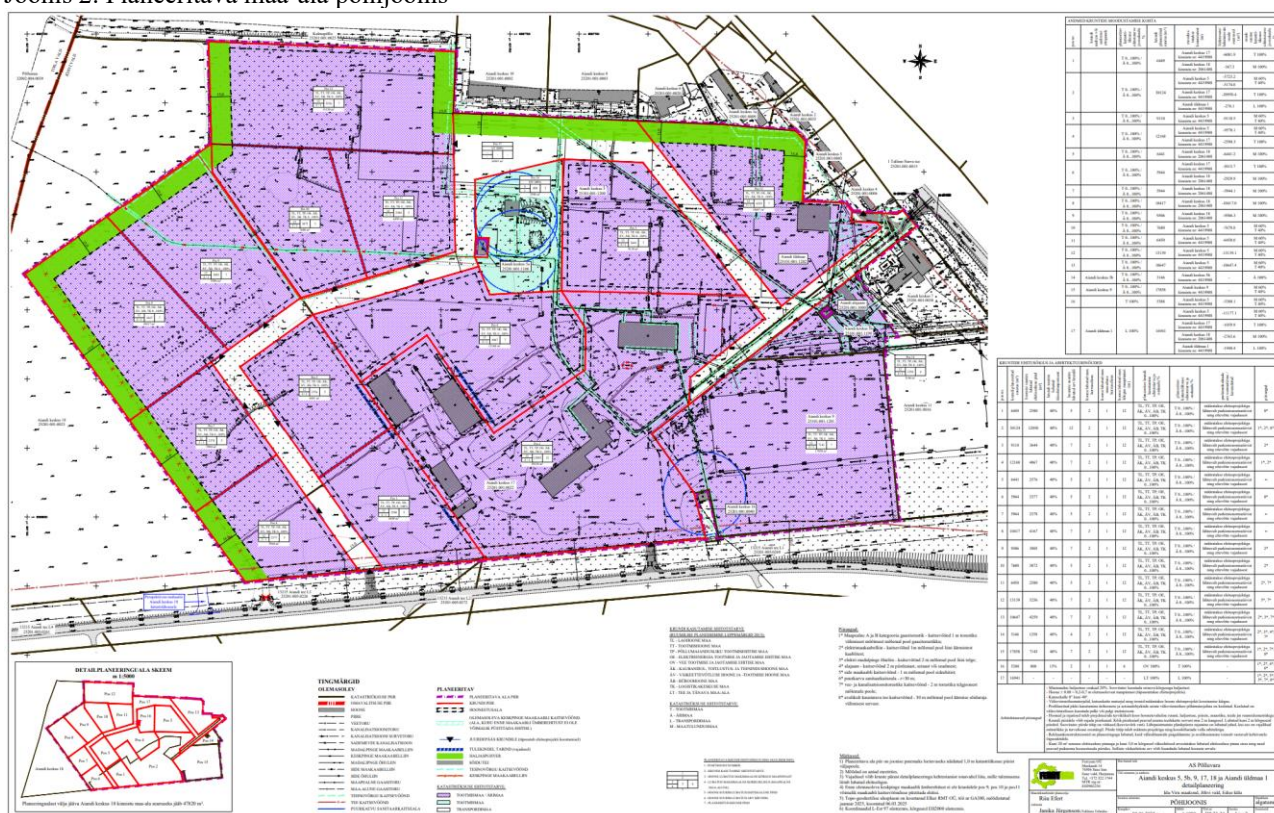
Osa planeeringualast jääb üldplaneeringuga määratud pereelamu juhtotstarbega alale. Detailplaneering teeb ettepaneku määrata planeeringuala ulatuses selle maa-ala juhtotstarbeks segahoonestusala.

Planeeringualal paikneb põllumajanduslik tootmis- / laohoonete kompleks ning selle teenindamiseks vajalik infrastruktuur. Planeeringualale kavandatakse 15 tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krunti, mille suurus on vahemikus 3146 m<sup>2</sup> kuni 17858 m<sup>2</sup>. Üks krunt, millele jääb alal olev hoonestus, on kavandatud suurusega 30124 m<sup>2</sup>. Planeeringuga nähakse ette võimalus vajadusel krunte pärast detailplaneeringu kehtestamist omavahel liita, mille tulemusena liitub lubatud ehitusõigus. Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast on 12 m, lubatud maksimaalne maapealne korruselisus on 2 ning maa-alune 1.

Juurdepääs planeeringualale on olemas kõrvalmaanteelt 13213 Jõhvi-Täkumetsa tee (1 Tallinn-Narva tee, kat. tunnus 25201:001:0015) ning kõrvalmaanteelt 13215 Aiandi tee (13215 Aiandi tee L1, kat. tunnus 25201:005:0269 ja 13215 Aiandi tee L3, kat. tunnus 25201:005:0226).

Planeeritud krundipiirid, pindala ja kasutamise sihtotstarbed on esitatud joonisel 2.

Joonis 2. Planeeritava maa-ala põhijoonis



### 4. Vastavus kehtivatele õigusaktidele ja strateegilistele planeerimisdokumentidele

Jõhvi valla üldplaneering (2013). ÜP kohaselt on detailplaneeringu ala enamus maa-alast reserveeritud segahoonestus alana ja pereelamu juhtotstarbega alana. Hetkel kehtivas üldplaneeringus on juhtotstarbed seotud kinnistu piiridega. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Jõhvi valla üldplaneeringut Aiandi keskus 5, Aiandi keskus 17 ja osaliselt Aiandi keskus 18 kinnistute osas nii, et olemasolev segahoonestus maa juhtotstarve (S) muudetakse tootmismaa ja ärimaa juhtotstarveteks (T, B) ja pereelamumaa (EP) juhtotstarve muudetakse segahoonestusmaa juhtotstarbeks (S). DP on üldplaneeringu muutev. Tootmisalade kavandamisel on Jõhvi linnas üldplaneeringu kohaselt eelistatud väiksemat saastet põhjustavaid tootmisliike. Tootmismaadel ja segahoonestusaladel on kohustus vähemalt 20% planeeritud tootmisalast haljastada (eelkõige puhvervööndi rajamiseks ala piirile, leevendamaks tootmisega kaasnevaid mõjusid).

Jõhvi valla arengukavaga 2022-2030 seatud üldiste põhimõtete ja strateegiliste eesmärkidega kavandatud tegevus vastuolli ei lähe.

Ida-Viru maakonnaplaneering 2030+ (2016) (kehtestatud Ida-Viru maavanema 28.12.2016 korraldusega nr 1-1/2016/278; täiendatud 08.02.2017 korraldusega nr 1-1/2017/25). Maakonnaplaneeringus on sätestatud, et Ida-Virumaa temaatiliseks väärtuseks on omapärane tööstusmaastik, mida kujundavad peamiselt põlevkivitootmise käigus tekkinud uute huvitavate pinnavormidega alad (karjäärid, terrikoonikud, settebasseinid jms), omalaadseid vaatepilte loovad ka ettevõtete industriaalhooned. Planeeritav ala oma sihtotstarbalt on äri- ja tootmismaa, mille asetus ja kujundus on kooskõlastatud arhitektide ja planeerijatega, vastates seeläbi maakonnaplaneeringus esitatud omapäraste tööstusmaastike tingimustele. Lisaks on maakonnaplaneeringus välja toodud, et Ida-Virumaakonna majanduskeskkonna arendussuundadeks on suurettevõtluse kõrval väike- ja keskmise suurusega ettevõtluse arendamine.

## **5. Mõjutava keskkonna kirjeldus**

Tegemist on linnalähedase piirkonnaga. Planeeringu ala piirneb elamumaa (kortermajadega) kruntidega.

### *5.1 Ala varasem kasutus ja jääkreostus*

Planeeringualal paikneb põllumajanduslik tootmis- ja laohoonete kompleks ning selle teenindamiseks vajalik infrastruktuur (teed, platsid, tehnovõrgud). Tegemist on maatulundusmaa, tootmismaa, ärimaa ning transpordimaa sihtotstarvetega katastriüksutega. Informatsioon jääkreostuse osas puudub.

### *5.2 Geoloogilised üldtingimused ja põhjavee kaitsus*

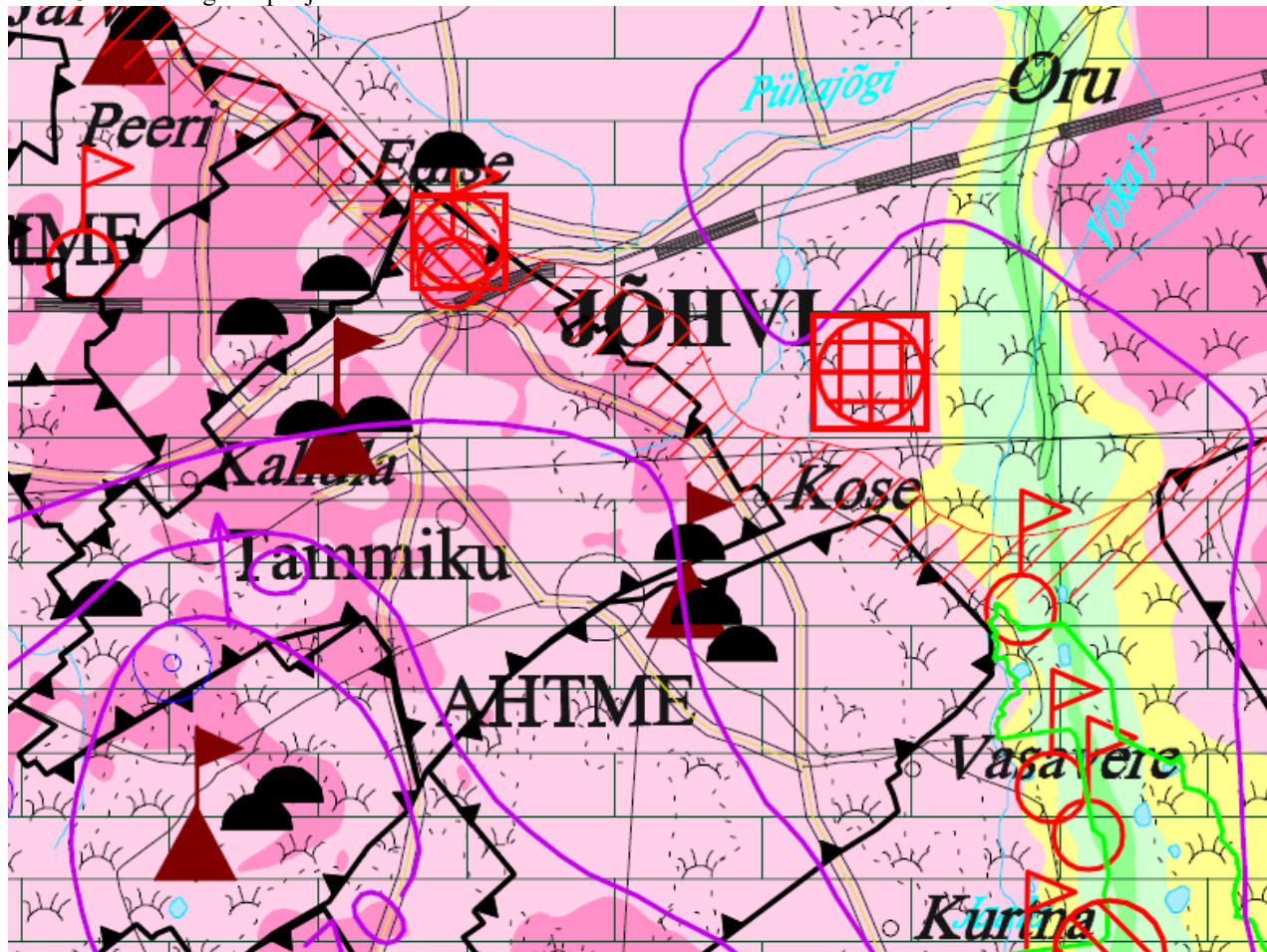
Kvaternaari ajastul ladestunud pinnakatte geneetilised settetüübid. Tehnogeensed settid: täitepinna, aheraine; Soosettid: turvas; Jõesettid: veeristik, kruus, liiv, möll, saviliiv, liivsavi, muda; Järvesettid: klibu, liiv, möll, saviliiv, liivsavi, savi, sapropeel, järvelubi; Meresettid: klibu, liiv, möll, saviliiv, liivsavi, savi, sapropeel; Tuulesettid: liiv; Glatsiofluviaalsed (liustikujõelised) settid: veeristik, kruus, liiv; Jääjärvelised settid: klibu, möll, saviliiv, liivsavi, savi; Moreen: liivsavi ja saviliiv kividega, rähk; Õhukese pinnakattega ala: pinnakatte paksus on < 1m.

Planeeringuala asub kõrge või väga kõrge radooniriskiga piirkonnas. Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlase (Eesti Geoloogiakeskus, 2017) kohaselt soovitatakse, et aladel, kus Rn-sisaldus pinnaseõhus ületab 30 kBq/m<sup>3</sup>, on otstarbekas elamute, olme- ja teiste sarnaste hoonete projekteerimisel teha eelnevalt detailsemad uuringud. Seega on antud alal otstarbekas kaaluda detailsemate uuringute tegemist ning vajadusel hoonete radoonikaitse meetmete rakendamist. Jõhvi valla haldus-territoorium kuulub ka keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ kõrgendatud radooniriskiga maa-alade loetellu.

Jõhvi vald asub alal, kus põhjavesi on looduslikult nõrgalt kaitstud või kaitsmata maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes (Joonis 3). Planeeringuala piirkonnas on kaitsmata põhjaveega ala.



Joonis 3. Planeeringuala põhjavee kaitstus



### 3.2.2 Natura2000 võrgustik ja looduskaitseobjektid

Planeeringuala ei kuulu Natura2000 alade võrgustikku. Lähim Natura2000 võrgustik (Edise loodusala EELISE koodiga RAH0000164) asub ca 950 m kaugusel. Kavandatav tegevus ei ulatu antud kaitsealani. Planeeringualal puuduvad looduskaitseobjektid. Lähim kaitseala (Kukruse mõisa park koodiga KLO1200444) asub ca 460 m kaugusel. Kavandatav tegevus ei ulatu antud kaitsealani.

Joonis 4. Natura 2000 ja kaitseala asukoht



### 5.3 Pärandkultuur

Planeeringualal puuduvad pärandkultuuri objektid. Lähimad pärandkultuuri objektid on Revino muinaspõllud (registreerimisnumber 251:MUP:001) ja Revino küla (registreerimisnumber 251:POK:001).

### 5.4 Olemasolevad maakasutuse kitsendused, servituudid

Aiandi keskus 5 katastriüksusel paikneb riiklik keskkonnaseire jaam (reg. kood – SJA3146000; nimetus – 2281: Ida-Viru maakond, Jõhvi vald, Edise küla). Alal asuvad kolm puurkaevu (vid PRK0002281; PRK0002268; PRK0002276), mille sanitaarkaitsealad on 50 m. Alale ulatub puurkaevu PRK0002969 sanitaarkaitseala. Alal paiknevad gaasitrass ja elektripaigaldis.

Joonis 5. Kitsendused ja mõjualad



## 6. Võimalikud keskkonnamõjud

Esitatud dokumentides ei ole selgelt välja toodud, millised tegevused on DP maa-alal planeeritud. Edaspidi, maakasutuse lepingute sõlmimisel või kinnistute müümisel, võivad esineda pikemaajalised mõjud, mis alguses on seotud pigem tööstuse rajamisega ja edaspidi juba tööstuse igapäevase tootmistegevusega. Seoses sellega Jõhvi Vallavalitsus on seisukohal, et arvestades piirkonna lähedust elamutele, ei ole planeeringualal lubatud keskkonnamõjuga ettevõtete rajamine.

### 6.1 Mõju maastikule ja maakasutusega kaasnevad muutused

Tegemist on linnalähedase piirkonnaga.

Planeeringuala jääb maakonnaplaneeringuga määratletud väärtuslikule Järve-Edise-Peeri maastikule. Maakonnaplaneeringuga on seotud kasutustingimused väärtuslikemaastike säilitamiseks ja väärtuste suurendamiseks, sh:

- 1) Säilitada väärtuslike maastike omapära.
  - Väärtuslike maastike maa sihtotstarbe muutmine pole soovitatav juhul, kui sellega muutub oluliselt maastikumuster
  - Uute hoonete rajamisel või vanade ümberehitamisel tuleb jälgida, et uuendused ei rikuks maastiku üldilmet ning ühtiks piirkonnale iseloomuliku ehitusstiiliga.
- 2) Uute rajatiste ja joonehitiste projekteerimisel tuleb tagada olemasolevate väärtuste säilimine



ning maastikuarhitektuuriline sobivus väärtusliku maastikutaustaga.

Jõhvi üldplaneeringu kohaselt tuleb väärtuslikul maastikul hoonestus rajada etapiviisiliselt, et säilitada maastiku avatus. Uushoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegne ja kvaliteetne ning sobituma planeeringuala piirkonda.

Jõhvi üldplaneeringu punktis 2.3.2.3 on sätestatud, et kuna Jõhvi linnast läänesuunal on kavandatud elamualasid maakonnaplaneeringuga määratletud väärtuslikule Järve-Edise-Peeri maastikule, siis kehtestatakse nendele aladele täiendavad ehitustingimused:

- Maastiku avatavuse säilitamiseks tuleb hoonestust rajada etapiliselt. Vallavalitsus võib seada eritingimusi hoonestuse arhitektuursele lahendusele ning hoonete paiknemisele maastikul detailplaneeringu lähteseisukohtadega või projekteerimistingimustega.
- Esmajärjekorras on võimalik uusi ehituskrunte ette näha olemasolevate teede äärde, et säiliks piirkonnale omane ridaküla struktuur.
- Olemasolevate teede äärsete alade ammendumisel võib kaaluda uute teede rajamist ja nende äärde kavandada eelmise etapi eeskujul ridaküla struktuuriga ehituskrunte.
- Jõhvi tuuleveskile (kultuurimälestis; reg nr 13870) tuleb tagada avalikelt teedelt vaatekohad. Vaatekohtade asukohad määratakse detailplaneeringu(te)ga koostöös Muinsuskaitseametiga.
- Ehitamise õigust tagava minimaalne krundi suurus on 2400 m<sup>2</sup>, soovituslik krundi suurus on 5000 m<sup>2</sup>.

Antud juhul tegemist on juba tehnogeenselt mõjutatud piirkonnaga.

Tootmismaadel ja segahoonestusaladel on kohustus vähemalt 20% planeeritud tootmisalast haljastada (eelkõige puhervööndi rajamiseks ala piirile, leevendamaks tootmisega kaasnevaid mõjusid).

Olemasolevate ning üldplaneeringus määratud elamumaade poolsetele piiridele kavandatakse kruntidele haljaspuhvrid, et vähendada planeeringuga kavandatava tegevuse mõju elamupiirkonnale.

## 6.2 Mõju pinnasele

On ette näha, et ehitamise käigus avaldatakse pinnasele negatiivset mõju. Mõjud on lokaalsed, lühiajalised ja pöördumatud (hoonete, tehnovõrkude ja teede rajamine). Kaevanditest väljastatud pinnast saab kasutada (sõltuvalt materjalist) osaliselt kohapeal täite- ja tasandustöödel. Kaevanditest eemaldatud pinnase koguste ja hilisema käitlemise kohta info puudub. Kaevise kasutamine ja bilanss esitatakse ehitusprojektiga. Kaevetöödest ülejääva kaevise kasutamiseks planeeringualast väljaspool, tuleb esitada taotlus Keskkonnaametile ja saada vastav luba.

Tööde käigus võib sõltuvalt kaevetööde sügavusest, ilmastikutingimustest ja kasutatavast tehnoloogiast, ehitusaladele koguneda sademe- ja pinnavett. Kui liigvee kogumisel ja ärajuhtimisel jälgitakse reostamise vältimiseks seadmete ja masinate ning keskkonnale ohtlike ainete hoidmise ja kasutamise nõudeid, on oht looduskeskkonna reostamiseks minimaalne.

Arvestades piirkonna lähedust elamutele, ei ole planeeringualal lubatud keskkonnamõjuga ettevõtete rajamine.

Planeeringuala asub kõrge või väga kõrge radooniriskiga piirkonnas. Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlase (Eesti Geoloogiakeskus, 2017) kohaselt soovitatakse, et aladel, kus Rn-sisaldus pinnaseõhus ületab 30 kBq/m<sup>3</sup>, on otstarbekas elamute, olme- ja teiste sarnaste hoonete projekteerimisel teha eelnevalt detailsemad uuringud. Maja asukoha pinnase kõrge Rn-sisalduse korral tuleb rakendada ehitamisel kehtestatud radoonikaitse nõudeid, et vähendada Rn-sisaldust majade siseõhus miinimumini.

Jõhvi valla haldusterritoorium kuulub ka keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ kõrgendatud radooniriskiga maa-alade loetellu.

### 6.3 Mõju pinna- ja põhjaveele

Pinna- ja põhjavee seisundile avaldavad määravat mõju ilmastikutingimused, esmajärjekorras sademed ja nende aastasisene jaotumine.

Kui sademevesi on veeseaduse ja Keskkonnaministri 8.11.2019. aasta määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõutele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused<sup>14</sup>“ § 5, 7, 15 ja lisale 1, mõistes saastunud, on vajalik sademevett koguda ning enne suublasse juhtimist puhastada. Mitte saastunud sademevett, mis lähtub näiteks hoonete katustelt ja/või inertsete toorme ja/või kaubamaterjalide ladustuspaikadelt, ei ole vaja eraldi puhastada ning selle võib juhtida otse kavandatavasse kraavi (sealt suublasse). Leevendatavaks meetmeks peab DP lisada tingimus, et kõikidelt planeeritavatelt kinnistutel kõva kattega aladelt kokku kogutav sademevesi enne sademevee süsteemi juhtimist või pinnasesse immutamist juhtida läbi õli-mudapüüduuri. Haljasaladelt ning hoonete katustelt lähtuva sademevee võib juhtida otse kraavi.

Kuivõrd veevarustus ja kanalisatsioon on kavas lahendada ühisvõrkude baasil, siis ei kaasne kavandatava tegevusega täiendavaid mõjusid veevarustuse või reoveekäitluse osas. Kinnistutele rajatavate hoonete veevarustuse ja reoveekäitlussüsteemide projekteerimisel tuleb arvestada kehtivate õigusaktidega. Sellegipoolest on oluline, et ettevõtted rajatakse lähtuvalt kehtivast seadusandlusest ja veevarustus lahendatakse vastavalt vee-ettevõtja tehnilistele tingimustele.

### 6.4 Mõju loodusele

Planeeritava ala praegune taimkate ei ole üldiselt väärtuslike taimekooslustega, mille säilimine olemasoleval kujul oluline oleks. Ka loomastiku seisukohalt ei saa praegust planeeringuala pidada kõrge väärtusega elupaigaks.

Tootmismaa del ja segahoonestusaladel on kohustus vähemalt 20% planeeritud alast haljastada (eelkõige puhervööndi rajamiseks ala piirile, leevendamaks tootmisega kaasnevaid mõjusid).

Olemasolevate ning üldplaneeringus määratud elamumaade poolsetele piiridele kavandatakse kruntidele haljaspuhvrid, et vähendada planeeringuga kavandatava tegevuse mõju elamupiirkonnale. Täpsem haljastuse asukoht lahendatakse DP-s.

### 6.5 Mõju kultuuriväärtustele

Detailplaneeringu alal ei leidu kultuurimälestistena registreeritud objekte ega muid kultuuriväärtusi.

### 6.6 Jäätme- ja energiamahukus

Energiakasutus on seotud kaevemehhanismide, veokite ja teiste mehhanismide poolt kütuse (põhiliselt vedelkütuse) kasutamisega ehitusperioodil ja osaliselt kinnistu edasisel kasutamisel. Kavandatud hoonete energiamahukus ei ole teada. Hoonete kasutamisel vajatakse eelkõige elektrit ja vett.

Ehitustegevusega kaasnevad ehitusjäätmel. Ehitusjäätmel valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmel liigiti kogumiseks tekke kohas, korraldama oma jäätmel taaskasutamise või andma jäätmel käitlemiseks üle keskkonnakaitseluba omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmel taaskasutamiseks.

### 6.7 Riigipiiriülene mõju

Arvestades planeeritava tegevuse iseloomu ja mahtu, ei kaasne sellega (riigi)piiriülel keskkonnamõju.



## 6.8 Mõju inimese tervisele ja heaolule ning elanikkonnale ning muud sotsiaal-majanduslikud aspektid

Inimeste elukvaliteet on sõltuvuses piirkondlikust sotsiaalmajanduslikust arengust (Sepp, 2010). Mida halvemad on piirkonna majandustingimused, seda suurem on tõenäosus, et inimesed rändavad paremasse piirkonda, otsides paremat palka, paremaid töötingimusi jms (Piesse, 2014).

Peamised keskkonnategurid, mis mõjutavad inimese tervist ja heaolu on õhusaaste, ebaseaduslik lõhn, müra ja vibratsioon. DP ala naabrite heaolu seisukohast lähtuvalt on oluline õhusaaste ja müra temaatika.

Äri- ja tootmisettevõtete rajamisel luuakse piirkonda uusi töökohti, tekitades töökohti juurde ning säilitades olemasolevaid ka kaudselt läbi koostööpartnerite. Piirkonda uute ettevõtete loomine vähendab pendelrännet kõrval omavalitsustesse, mis omakorda mõjub positiivselt kohalikule tulubaasile (mõju hinnatud mõõdukalt positiivselt).

Inimeste heaolu võivad mõjutada ka visuaalsed muutused maastikus. Mõju maastikule on kirjeldatud punktis 6.1.

Arvestades piirkonna lähedust elamutele, ei ole planeeringualal lubatud keskkonnamõjuga ettevõtete rajamine. Samas ei ole lubatud punktides 6.10, 6.11 ja 6.12 nimetatud äri- ja tootmistegevuse arendamine.

## 6.9 Jäätmed

Alal paiknevad ning kasutuses olevad ehitised rekonstrueeritakse, kasutusest välja jäävad ning amortiseerunud ehitised lammutatakse. Hoonete lammutamine peab toimuma projekti ja ehitisteatise alusel. Koos lammutusproj

Ehitustegevuse käigus ja hiljem piirkonna kasutusajal tekkivate jäätmete kogumine ja äravedu toimub vastavalt kehtivale korrale, sh vastavat õigust omavate isikute poolt olemasoleva ja avaliku teedevõrgu kaudu.

Jäätmete, sh ka ehitusjäätmete, kogumisel ja käitlemisel tuleb lähtuda Jõhvi Vallavolikogu 14.09.2017 määrusest nr 128 „Jõhvi valla jäätmehoolduseeskiri ja korraldatud jäätmeveo kord”.

Kuna hetkel ei ole teada, millised ettevõtted ja tootmised planeeringualal arendatakse, puudub võimalus jäätmemahutuste ja selle käitlemist hinnata. Vastav hinnang tehakse vajadusel projekteerimise ajal.

## 6.10 Õhusaastatus

Käesoleva planeeringuala puhul tekib õhusaastet kahes etapis: ehitusaegne õhusaaste, mis tekib ehitusmasinate käitamisel ning ehitusmasinate transpordil; käitamisaegne õhusaaste.

Planeeringuala ei ole kavandatud liituma kaugküttega. Samas ei selgu taotlusest, milliseid kütteallikaid on plaanis kasutada.

Planeeritud hoonete soojavarustuseks on lubatud liituda kaugküttega või kasutada küttesüsteeme nagu näiteks päikeseküte, maaküte (kui geoloogilised või hüdrogeoloogilised tingimused võimaldavad), elektriküte; lubatud ei ole kütteõlide ja kivisöe kasutamine.

Arvestades piirkonna lähedust elamutele, ei ole planeeringualal lubatud õhusaaste tekkitava äri- ja tootmistegevuse arendamine.

## 6.11 Müra, vibratsioon

Elamud asuvad planeeringuala vahetus läheduses. Seega seoses planeeringuala edasise arendamisega võivad tekkida müra ja/või vibratsiooni häiringud.

Atmosfääriõhu kaitse seaduse §55 lg 2 esitatakse müra definitsioon – välisõhus leviv müra on inimtegevusest põhjustatud ning välisõhus leviv soovimatu või kahjulik heli, mille tekitavad paiksed või liikuvad allikad. Sotsiaalministri määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme muutmise meetodid“ §2 lg 2 kohaselt on müra inimest häiriv või tema tervist ja heaolu kahjustav heli.

Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 59 alusel müraallika valdaja tagab, et tema müraallika territooriumilt ei levi normtasest ületavat müra.

2017. aasta veebruaris jõustus keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Elamutes ja ühiskasutuses hoonete sisese mürataseme normeerimine toimub endiselt sotsiaalministri määruse nr 41 alusel.

Elamud asuvad planeeringuala vahetus läheduses, paiknedes pereelamute maa juhtotstarbega maal. Sellest lähtuvalt on tegemist atmosfääri kaitse seaduse kohaselt II kategooria alaga, kus tööstusmürale on päeval ajal kehtestatud 60dB ning öisel ajal 45dB, liiklusrumale vastavalt päeval ajal 60dB (65dB on lubatud müratundliku hoone teepoolsel küljel) ja öisel ajal 55dB (60dB on lubatud müratundliku hoone teepoolsel küljel).

Vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtustele.

Arvestades piirkonna lähedust elamutele, ei ole planeeringualal lubatud müratekitava või vibratsiooniohtliku äri- ja tootmistegevuse arendamine.

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

Ehitus- ja käitamisaial võib masinate kasutamisel kaasuda valgusreostus. Tuginedes korraaitseadusele (§ 56) on vallas, mujal kui avalikus kohas, ajavahemikul kella 22.00-st kuni 6.00-ni, puhkepäevale eelneval ööl kella 00.00-st kuni 7.00-ni, keelatud tekitada kestvalt või korduvalt teist isikut oluliselt häirivaid valgusefekte.

Arvestades piirkonna lähedust elamutele, ei ole planeeringualal lubatud ebameeldiva lõhna tekkiva äri- ja tootmistegevuse arendamine.

### *6.13 Avariilukordade esinemise võimalikkus*

Planeeringualale ei ole lubatud keskkonnoahtlikud rajatised ega tegevused. Seega ei ole eeldada kavandavast tegevusest tuleneva olulise keskkonnamõjuga avariilukordade võimalikkust.

Tööde ajal kasutatav tehnika peab vastama kehtivatele normatiividele ja seega on töökorras ning avariide esinemise tõenäosused on viidud miinimumini.

### *6.14 Koosmõju*

Detailplaneeringu realiseerimisel ei ole oodata kavandatava tegevusega seonduvat mõjude kumuleerumist ega koosmõjude esinemist.

## **7. Leevendatavad meetmed**

Allpool esitatud leevendusmeetmete järgimine aitab minimeerida kavandatava tegevusega kaasnevat ebasoodsat mõju keskkonnale.

- Arvestades piirkonna lähedust elamutele, ei ole planeeringualal lubatud keskkonnamõjuga ettevõtete rajamine.
- Arvestades piirkonna lähedust elamutele, ei ole planeeringualal lubatud müratekitava või vibratsiooniohtliku äri- ja tootmistegevuse arendamine.
- Arvestades piirkonna lähedust elamutele, ei ole planeeringualal lubatud ebameeldiva lõhna tekkiva äri- ja tootmistegevuse arendamine.
- Arvestades piirkonna lähedust elamutele, ei ole planeeringualal lubatud õhusaaste tekkitava äri- ja tootmistegevuse arendamine.
- Planeeritud hoonete soojavarustuseks on lubatud liituda kaugküttega või kasutada küttesüsteeme nagu näiteks päikeseküte, maaküte (kui geoloogilised või hüdrogeoloogilised

- tingimused võimaldavad), elektriküte; lubatud ei ole kütteõlide ja kivisöe kasutamine.
- Müra vähendamiseks on oluline, et planeeringu maa-alale rajatavate hoonete ventilatsiooniavad ja teised mära tekitatavad seadmed ei paikneks elamupoolsel küljel.
  - Kinnistutel peab kasutama madalat tootmis- ja/ äriterritooriumile suunatud valgustust.
  - Pinna- ja põhjavee saastatuse vältimiseks on vajalik kõikidelt planeeritavatelt kinnistutelt kõva kattega aladelt kokku kogutav sademevesi enne sademevee süsteemi juhtimist või pinnasesse immutamist juhtida läbi õli-mudapüüduuri. Haljasaladelt ning hoonete katustelt lähtuva sademevee võib juhtida otse sademeveekraavi või immutada pinnasesse.
  - Tootmismaa- ja segahoonestusaladel on kohustus vähemalt 20% planeeritud tootmisalast haljastada (eelkõige puhervööndi rajamiseks ala piirile, leevendamaks tootmisega kaasnevat mõju).
  - Olemasolevate ning üldplaneeringus määratud elamumaade poolsetele piiridele kavandatakse kruntidele haljaspuhvrid, et vähendada planeeringuga kavandatava tegevuse mõju elamupiirkonnale.
  - Planeeringuala asub kõrge või väga kõrge radooniriskiga piirkonnas. Seega on antud alal otstarbekas kaaluda detailsemate uuringute tegemist ning vajadusel hoonete radoonikaitse meetmete rakendamist
  - Planeeringuala jääb maakonnaplaneeringuga määratletud väärtuslikule Järve-Edise-Peeri maastikule. Seega tuleb arvestada Jõhvi valla üldplaneeringu (2013) punktis 2.3.2.3 sätestatuga.

## 8. Ettepanek KSH algatamata jätmise kohta

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimisel mõju kaitsealusele loodusobjektile või Natura2000 võrgustikule. Järgides punktis 7 sätestatud leevendusmeetmeid, ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimisel olulist keskkonnamõju.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole vajalik järgnevatel põhjustel:

- 1) Detailplaneeringu realiseerimisega ei ole lubatud tegevused, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist;
- 2) Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest ning järgides punktis 7 sätestatud leevendusmeetmeid, ei ole ette näha antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju;
- 3) Kui järgitakse punktis 7 sätestatud leevendusmeetmeid, ei põhjusta kavandatav tegevus keskkonna vastupanuvõime ületamist;
- 4) Kui järgitakse punktis 7 sätestatud leevendusmeetmeid, ei kahjusta detailplaneeringuga kavandatav tegevus kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne olemasoleva liikluskoormuse, müra- ja õhusaaste olulist suurenemist ning täiendavate ülenormatiivsete saastetasemete esinemist;
- 6) Planeeringuga kavandatav tegevus ei avalda negatiivset mõju looduskaitse objektidele;
- 7) Kui järgitakse punktis 7 sätestatud leevendusmeetmeid, ei kaasne detailplaneeringuga kavandatava tegevusega soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

Lähtudes eeltoodust, ei algatata Jõhvi valla Edise küla, Aiandi keskus 5, Aiandi keskus 17 ja osaliselt Aiandi keskus 18 kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH).