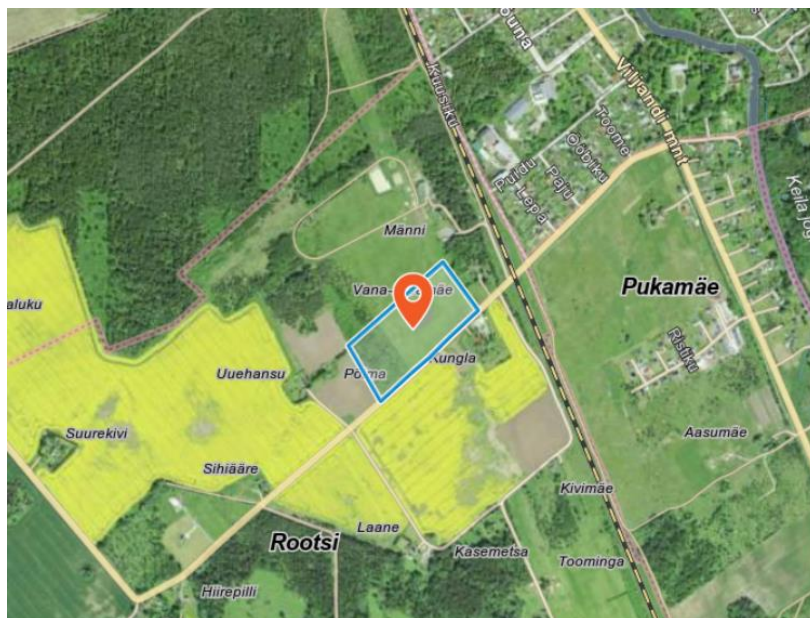


Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang

seoses Liivamäe kinnistu alगतatava detailplaneeringuga

(Rootsi küla, Kohila vald)



KAVANDATUD TEGEVUS

Liivamäe Kodu OÜ soovib talle kuuluval Liivamäe kinnistul (6,74 ha, MT-100%) saada ehitusõigust uue elurajooni (kuni 16 väikeelamu krundi) ja neid teenindava infrastruktuuri rajamiseks. Kavandatav kruntide suurus (2500-2750 m²) ja hoonestuse iseloom on uuele elurajoonile **tavapärased**. Lähikonnas saab võrreldava suurusega kinnisvaraarendust näha Ristiku tänaval Pukamäe külas.

Elamumaana on kavas kasutusele võtta 69% kinnistu pindalast. Ülejäänud ala (31%) on ette nähtud ühe maatulundus- ja liiklusmaa krundina, mis hõlmaks elamute juurde viivaid teid, parkimisala külalistele, jäätmekonteinerite ala, elektri alajaama ja reovee pumbajaama, tulekustutusvee mahutit jne. Lisaks neile n-ö kohustuslikele objektidele on ette nähtud spordiväljakute (tennis, korv- ja rannavõrkpall), samuti koerte harjutusväljaku rajamise võimalus. Aandu tee äärsete kruntide juures on arvestatud (Aandu) kergliiklustee ehitamise võimalusega.

Elamumaana soovitakse kasutada kinnistu läänepoolset osa, teenindavad rajatised paiknevad idapoolisel alal, mis on tükeldatud elektri õhuliinide kaitsetsoonidega. Kokku läbib kinnistut neli Eleringile kuuluvat õhuliini (üks kõrge-, kaks kesk-, üks madalpinge). Elurajooni tarbeks uue alajaama kavandamine on seega lihtne. Lähim liitumisvõimalus vee ja kanalisatsiooniga asub teisel pool raudteed, Lepa tänaval. Juurdepääs Liivamäe arendusalale toimub Aandu teed pidi.

Käesoleval ajal on Liivamäe näol tegemist hoonestamata maatulundusmaa kinnistuga, millest 1/3 moodustab looduslik rohumaa, 2/3 haritav maa. Planeeringuala vahetus naabruses, teisel pool raudteed, asub Kohila alev. Lähikonnas paiknevad mõned üksikmajapidamised, sh ka Männi talu hobusekasvatus Kohila Tallid. Raudtee ülesõiduni jääb kinnistu servast 140 meetrit. Kohila keskus (ringristmik) on autoga sõitjale 1,9 km kaugusel. Sama pikk on jalgsitee (Kuusiku tänavat pidi) näiteks koolimajani. Tohisoo mõisas tegutsevate haridusasutusteni jääb 1 km.

KAVANDATUD TEGEVUSE SEOS PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA

Kohila valla **kehtiva (aastast 2006) üldplaneeringu** kohaselt on Liivamäe planeeringuala määratletud kui looduslik haljasmaa (HL) kus võivad paikneda üksikud elu-, ühiskondlikud- ja tootmishooned. Üldplaneeringu vaates on Liivamäe DP seega üldplaneeringut muutev.



Üldplaneering 2006. Maakasutuse kaart.

Kohila vallas **koostatava ja vastuvõetud (2022) üldplaneeringu** kohaselt on Liivamäe kinnistu piirkond tähistatud kui **hajaasustusala**, kus maakasutuse juhtotstarve ei ole määratud. Seetõttu tuleb vallal olemasoleva sihtotstarbe muutmise soovi korral (nt läbi detailplaneeringu, või projekteerimistingimuste) „lähendada üldplaneeringus seatud tingimustest, alal väljakujunenud ehitus- ja hoonestuslaadist, valdavast tegevusest piirkonnas, piirkondlikest ehitustingimustest ning teistest piirkonnas olemasolevatest väärtustest ja kehtivatest piirangutest“.



Üldplaneering 2022. Maakasutus



Üldplaneering 2022. Väärtused ja piirangud. A-rohevõrgustiku astmelaud, pruuniga – väärtuslik põllumaa

Vastuvõetud üldplaneeringuga on Kohila valla hajaasustusalal eristatud veel n-ö eramuehituse arengualad (4). Sisuliselt oleks Liivamäel eeldusi kuuluda samasse kategooriasse (arenguala hajaasustuses, või siis uus tiheasustusalala, liidetuna Kohilaga) - seda muidugi juhul, kui otsustatakse arendamist toetada, praegu on kavandatud DP igal juhul üldplaneeringut muutev.

Rapla maakonnaplaneeringu (2018) asustuse suunamise kaardi kohaselt jääb Liivamäe planeeringuala väärtusliku põllumaa alale (kaardil täpitatud ala), kus suuremat ehitustegevust ette ei nähta. Teisi piiranguid maakonnaplaneeringust ei tulene. Koostatava üldplaneering on tehtud ettepanek väärtusliku põllumaa ala vähendada, välja jääks ka Liivamäe piirkond.



Maakonnaplaneering 2018. Asustuse suunamine

PLANEERINGUALA ISELOOMUSTUS

Liivamäe piirkond paikneb tasasel Kohila kõvikul, maapind küünib 64-65 meetrini merepinnast. Pinnakatte paksus naabruses (Uuehansu) asuva puuraugu kohaselt on 1,5 meetrit. Pinnakatte

koosneb valdavalt moreenist, selle all tulevad Ordoviitsiumi nabala lademe lubjakivid. Lademes esineb karstinähtusi (lähikonnas näiteks Urge kuristik), mistõttu pinnaveevõrk (kraavid jne) on hõre. Põhjavee liikumine toimub Keila jõeoru suunas. Karstunud pinnase tõttu on põhjavee looduslik kaitstus piirkonnas nõrk, põhjavesi on kaitsmata. Elamuehituse seisukohalt olulist radooniriski võimalust on EGT hinnangud kogu valla tasemel keskmiseks või madalaks, radoon ei ole seega probleemiks.

Juba ajalooliselt on Aandu tee piirkond olnud põllumajandusliku ilmega. Ka Liivamäe on traditsiooniline põllumajandusmaa, varem kuulus maa ümbruskonna taludele. Piirkonna mullad (valdavalt leetjad mullad – KI) on üldiselt kuivad ehk parasniisked, sobides hästi nii põlluharimiseks kui ka ehituseks. Kuna liigniiskus pole olnud probleemiks, ei ole ka ala kuivendatud.

Planeeringualale ei jää /alaga ei külgne veekogusid, maardlaid, maaparandusobjekte, looduskaitseobjekte, kultuurimälestisi, pärandkultuuri objekte, kõrgemate planeeringutega määratud rohevõrgustikke, väärtuslikke maastikke, miljööalasid, riigikaitse ehitisi, kõrgendatud ohuga ettevõtteid jne. Senise maakasutuse tõttu pole teada kaitsealuste liikide esinemist.

Maakonnaplaneeringus ette nähtud väärtusliku põllumaa ulatust soovitakse koostatava üldplaneeringuga vähendada. Kui nii läheb, ei jää Aandu teest põhja poole jääv ala (sh Liivamäe) enam väärtusliku põllumaa staatusesse.

Lähimad naabrid (mahepõllundustalu Põlma, Kungla, Vana-Liivamäe) on üksikmajapidamised ja nende elamud jäävad planeeringuala piirist u 50+ meetri kaugusele. Liivamäe planeeringus on kavandatud uus juurdepääsutee elamuteni, see tee lähtub riigile kuuluvast Aandu kõrvalmaanteest (20127). Viimatine (2021) liiklussagedus sellel teel on üsna väike: lõuna pool raudteed 54 autot ööpäevas, põhja pool raudteed (kustkaudu saaks eeldatavasti toimuma peamine ühendus Kohilaga) aga 261 autot ööpäevas.

KSH EELHINNANGU ALUS

Liivamäe detailplaneeringuga ei kavandata (otseselt) olulise keskkonnamõjuga tegevusi KeHJS § 6 lõigete 1 ja 2 mõistes. Lõiget 2 täpsustavas määruses on esitatud tegevused, mille puhul on keskkonnamõju hindamise vajadust siiski tarvis kaaluda (sh eelhinnangu toel). Määruse¹ loetelus (§ 13, lg 2) sisaldub muuhulgas ka tegevus: *elurajooni arendamine*. Ei ole teada, et mõiste „elurajoon“ oleks edaspidi kuidagi saanud täpsustatud (mitu maja on elurajoon?), tingimisi võib aga Liivamäed (uusarendus põllumaal) elurajooniks lugeda.

¹ Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määrus nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajaduse eelhinnang, täpsustatud loetelu“.

KSH kaalumise kohustus lähtub ka Planeerimisseaduse § 142 lõikest 6, mille kohaselt tuleb üldplaneeringu **põhilahenduse muutmise ettepanekut** sisaldava DP koostamisel anda eelhindang ja kaaluda KSH-d. Nagu eelpool kirjeldatud, võib maa sihtotstarbe muutmise soovi (elurajoon põllumaale) lugeda ÜP põhilahenduse muutmiseks.

Keskkonnamõju eelhindangu sisunõuded on täpsustatud keskkonnaministri määrusega nr 31 (16. august 2017). Eelhindangute tarvis on koostatud järjest mitmeid metoodilisi juhendeid, viimati 2018. aastal. Juhend on saadaval näiteks planeerimine.ee portaalis.

Nimetatud juhendi järgmine on soovituslik. Eelhindamisel tuleb lähtuda KeHJS § 33 lg 4 ja 5 toodud kriteeriumitest ning asjaomaste asutuste seisukohtadest. Seisukohta planeeringu eskiisile ja KSH eelhindangule on vajalik küsida kindlasti Keskkonnaametilt, teistest ametitest on olulisim Transpordiamet.

Eelhindang ei eelda üldjuhul eraldi uuringute läbiviimist ehk teisisõnu – hinnangu saab anda olemasoleva teabe alusel. KSH vajaduse otsustab Kohila Vallavalitsus, tavaliselt tehakse vastav otsus koos DP algatamisega.

KSH EELHINNANG

Arvestades KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 toodud kriteeriume (seaduses kokku 11), on järgnevalt kaalutud Liivamäe kinnistu DP-ga kaasneda võivaid olulisi mõjusid ning selgitatud lõppjärel duse ni jõudmist. Arusaadavuse huvides on esmalt toodud vastav kriteerium, millele järgneb selgitus. Kriteeriumide sõnastust on lühendatud (selguse huvides), looduskaitseobjekte ja Natura 2000 võrgustiku alasid nimetavad kriteeriumid on (sarnasuse tõttu) liidetud, Vajalik on silmas pidada, et KeHJS-is toodud kriteeriumid on üsna **üldised** ja kõik neist ei pruugi konkreetse planeeringu puhul olla asjakohased.

1. Missugusel määral loob DP aluse kavandatavatele tegevustele, lähtudes nende asukohast, iseloomust ja elluviimise tingimustest või eraldatavatest vahenditest.

DP-ga kavandatakse tervikliku elurajooni rajamist, planeeringuga määratakse ehitusõigus ja kruntide kasutamise tingimused. Kavandatud tegevus – kuni 16 elamuga elamupiirkonna kavandamine – on oma sisult ja ulatuselt üsna tavaline tegevus. Elamupiirkondadega kaasnevad keskkonnamõjud jäävad üldjuhul arendusala piiridesse. Osad mõjud (kasvav liiklus, kasvav ja ajas teise ne v nõudlus teenuste järele, uute sotsiaalsete võrgustike kujunemine jne) ulatuvad ka väljapoole elamupiirkonda, osad neist on omavalitsuse seisukohalt positiivsed, osalt tülikad, osalt ebaolulised. Analoogsed elamualad ei kujuta endast erilist häiringut keskkonnale.

Otseselt keskkonnast tuleneda võivaid vastunäidustusi Liivamäele elurajooni rajamisel ei ole. Kindlasti on Kohila vallas teisigi piirkondi, kus saab elamuehitust arendada (eelistatud neist väljenduvad üldplaneeringus) – küsimus on siin seega: kuivõrd arendus antud asukohas on

paigutatav valla arengu üldpilti. Detailplaneeringu elluviimine, sealhulgas vee- ja kanalisatsiooni rajamine sõltub maaomaniku võimalustest.

2. Missugusel määral mõjutab DP teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit.

Algatav detailplaneering muudab kehtivat Kohila valla **üldplaneeringut**, ka ei ühti ta kõiges vastuvõetud (uuendatava) üldplaneeringuga. Muudatus seisneb hajaasustusalale, senisele põllumaale elurajooni kavandamises. Ühe varasema kokkuvõtte² kohaselt kehtestati Kohila vallas perioodil 2006-2017 kolm üldplaneeringut muutvat DP-d ja menetleti veel nelja. Valdav osa (üle 90%) vallas algatatud detailplaneeringuist oli kooskõlas ÜP-ga.

Algatav detailplaneering on (seni) vastuolus Rapla **maakonnaplaneeringu** väärtuslike põllumaade käsitlemisega, muudes aspektides vastuolu ei ole. Maakonnaplaneeringus on üldise põhimõttena kirjas: *vältida elamute (v.a üksikelamute) rajamist väärtuslikule põllumajandusmaale*. Üldisem kaasnev probleem on siin kindlasti selliste põllumaade kasutamise majanduslik otstarbekus. Kui Kohila ÜP-ga muudetakse maakonnaplaneeringut (väärtuslik põllumaa väheneb), siis pole ka vastuolu maakonnaplaneeringuga.

Kohila valla **arengukavaga** (2023-2035) on Liivamäe detailplaneering osaliselt kooskõlas - selle võrra, et elamuehitust soovitakse üldjuhul ette näha väljakujunenud kompaktse asustusega piirkondades. Ka märgitakse arengukavas vaba elamispinna vähesust, mis ei võimalda soovijail valda elama asuda. Liivamäe arendusala külgneb Kohila alevikuga ja on käsitletav (vaatamata oma põllumajanduslikule ilmele) perspektiivse elamualana. Teisalt on arengukavas ka osundatud Kohila „valglinnastumise“ ohule, mis töötab vastu alevi kompaktsusele. Kuna valla keskuse üldine arengusuund on (Rail Baltica jaama tõttu) kirdesse, jääks Liivamäe pigem ääremaale.

3. DP asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse.

Detailplaneeringu asjakohasus tuleneb eelkõige selle asukohast, mis ühest küljest justkui ei sisalda erilisi probleeme (kitsendusi ja piiranguid ei ole liiga palju, olulisem neist ÜVK puudumine), teisest küljest on aga üsna sensitiivne (ka väike uusasum muudab traditsioonilist maastikupilti). Planeeringuga tuleks leida parim võimalus vee ja kanalisatsiooni küsimuse lahendamiseks kaitsmata põhjaveega alal, ilma selleta ei ole asumil juba tehnilises vaates perspektiivi. Elurajooniga, mille suurusjärg on 16 väikeelamut, ei kaasne erilisi keskkonnateemasid. Saame eeldada, et arendusala on võimalik ühendada ÜVK-ga, elamud liituvad jäätmeveo teenusega jne.

² Kohila Vallavolikogu otsus nr 18 (27.03.2018) üldplaneeringu ülevaatamisest

4. DP elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid.

Liivamäe DP-ga ei kaasne olulisi keskkonnaprobleeme. Kui ÜVK laiendus planeeringualale on Kohila valla seisukohalt võimalik, jäävad alles tavalised elamupiirkonna arendusega seotud keskkonnaküsimused, mis on käsitletavad pigem häiringu kui keskkonnamõjuna (naabrite ehitusaegne häirimine, liikluse kasv, maastikupildi piirkondlik muutmine).

Probleemid keskkonnaga tulenevad eelkõige vastuoludest kehtivate kõrgemate planeeringutega (väärtuslik põllumajandusmaa Rapla maakonna ja elamuehituseks ettenähtud alad Kohila valla üldplaneeringus). Sisulisi, tegevusest endast lähtuvaid keskkonnaprobleeme väiksema elurajooni ehitamisega ei kaasne.

5. DP tähtsus EL keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel.

Seos puudub. Seos võib avalduda elamute projekteerimise käigus, kui osutub vajalikuks järgida EL nõudeid - aga sedagi ei teosta Kohila vald n-ö otsese direktiivi ülevõtmise korras vaid järgides meil kehtivat seadusandlust.

6. Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju. Seos Euroopa Liidu õigusega.

Antud detailplaneeringu puhul on mõju keskkonnale eeldatavasti tagasihoidlik. Keskkonnalubade taotlemise vajadus puudub, keskkonnariske ei ole ette näha.

Keskkonnamõju kestus, sagedus, pöördumus, piiriülesus ja kumulatiivsus ei ole antud planeeringu puhul kriteeriumitena asjakohased. Ka puudub planeeringul arvestatav seos EL õigusaktide juurutamisega.

7. Oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus.

Igasugune ehitustegevus sisaldab teatud (eelkõige töökeskkonnaga seotud) riske, need pole aga antud juhul kuidagi erilised. Elamuehituse lubamisega ei kaasne Liivamäe puhul spetsiifilisi riske. Kui üldse, siis nimetada saab riske, mis kaasnevad raudtee ületamisega. Eeldusel, et järgitakse reegleid, ei ole ülesõit/ülekäik ohtlikud, samas on igasugune raudtee ületuskoht teatava riski allikas.

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

Detailplaneeringu elluviimisega kaasneda võiv mõju jääb valdavalt kinnistu piiresse. Veidi kaugemale ulatub autoliikluse mõningane kasv - Aandu teel, kuni Viljandi maanteeeni, kümnekond majapidamist tee ääres. Planeeringuga mõjutatavat elanikkonda saab hinnata seega suurusjärku 30 inimest, mõju neile avaldub eelkõige kasvava liiklussageduse näol. Harjumuspärane põllumajanduslik maastik muutuks ka planeeringuala vahetus naabruses elavate Rootsi küla inimeste jaoks.

Tõenäoliselt avaldub planeeringu sotsiaalne mõju uute elanike (sh lasteaia- ja koolilaste) lisandumise näol. Säilitamaks tänast elanikkonda, peab alevisse lisanduma uusi inimesi, ilma sisserändeta elanikkond kahaneks.

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

Planeeringuala peamiseks väärtuseks võib pidada traditsioonilist põllumajandusmaastikku.

10. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele, sh Natura 2000 võrgustiku alale.

Lähim Natura 2000 võrgustiku ala - Rabivere loodusala - jääb 1,4 km kaugusele. Lähim looduskaitseala - Aandu LKA - jääb 430 m kaugusele. Elurajoonirajamine neid alasid ei mõjutaks, pole ette näha ülemäärase külastuse, loomade häirimise jne lisandumist.

KOKKUVÕTE

Arvestades Liivamäe kinnistul kavandatud arenduse iseloomu (väiksem elurajoon), kohapealseid keskkonnatingimusi, kehtivaid ja pooleliolevaid kavasad-planeeringuid, võimalikku mõju naabruskonnale ning kaaludes arendusega kaasneda võivat keskkonnamõju saab väita, et **tõenäosus olulise mõju tekkimiseks puudub, KSH algamise vajadust ei ole.**

Algatatav detailplaneering ei ole kooskõlas valla üldplaneeringuga (üldine elamuehitusalade määramine), samas ei kaasne kavandatud elurajooniga selliseid spetsiifilisi (või kaalukaid) keskkonnamõjusid, mida peaks kaaluma eraldi KSH protsessi kaudu. Olulist lisainformatsiooni

planeeringu üle otsustamisel KSH antud juhul ei annaks. Nii või teisiti oleks Liivamäe DP **üldplaneeringut muutev** ja sellisena on tema põhjalikum menetlemine niigi tagatud.

Andres Tõnisson
keskkonnaekspert, tel 553 2515
andrest6nisson@gmail.com

8. märts 2024

/allkiri digitaalselt/