

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang

seoses Anderi ja Sõeru kinnistute algatatava detailplaneeringuga
(Pihali küla, Kohila vald)

FAKTILISED ASJAOLUD

Maaomanik, OÜ Adila Camp soovib Anderi ja Sõeru kinnistule detailplaneeringu alusel saada ehitusõigust puhkemajade ja neid teenindava infrastruktuuri rajamiseks. Sisuliselt on tegemist samas kõrval (teisel pool Pihali - Adila teed) tegutseva Adila heaolu- ja puhkekeskuse laiendamise sooviga.

Planeeringuga on kavas ette näha üheksa puhkemaja, ühe majandushoone, kahe väikese kasvuhoone ja ühe bangalo püstitamine. Lisaks elektri- ja veevarustus, kanalisatsioon omapuhastite baasil.

Käesoleval ajal on Anderi ja Sõeru näol tegemist hoonestamata maatulundusmaa kinnistutega, pindalad vastavalt 9,9 ja 11,7 ha. Kogu planeeringuala kõlvikutest moodustab mets 15%, võsastuv rohumaa 53%, muu maa (põhiliselt madal soo) 10%. Viimase kümne aasta jooksul ei ole kinnistutel metsa raiutud, rohumaa ei ole põllumajanduslikus kasutuses. Mets on korraldatud (Sõeru – 1999, Anderi - 2013), tegemist on valdavalt keskealise või küpse lehtpuu puistuga, kus kasvukohatüüpidest valdavad kastikuloo ja jänesekapsa. Kavandatud puhkemajade ehitus ei puuduta metsakõlvikuid. Maakonnaplaneeringuga piiritletud väärtuslik põllumaa jääb kitsa ribana Sõeru kinnistu teeäärsele alale ja detailplaneeringuga ei nähta ette selle ala hõivamist ehitistega. Ajalooliselt, enne Teist maailmasõda on Anderi kinnistul paiknenud kaks talumajapidamist.

Maakonnaplaneeringu (2015) kohaselt jääb planeeringuala rohevõrgustiku koridori, muid kitsendusi maakonnaplaneeringust ei tulene. Maakonnaplaneeringu rohevõrgustiku ulatust ja seal kehtivaid tingimusi täpsustab koostatav Kohila valla üldplaneering.

Alale ei jää /alaga ei külgne veekogusid, maardlaid, maaparandusobjekte, looduskaitseobjekte, kultuurimälestisi. Lähim Natura 2000 võrgustiku ala – Rabivere loodusala – jääb 1,5 km kaugusele. Detailplaneeringus arvestatakse riigimaanteest (Pihali – Adila - Rabivere) ja elektri madalpinge õhuliinist (mis on kavas viia maa alla) tulenevate kitsendustega. Lähimad naabrid (Üiso ja Lauri) jäävad planeeringuala piirist u 100 meetri kaugusele.

Kohila valla täna kehtiva üldplaneeringu (2006) kohaselt on planeeringuala määratletud kui **perspektiivne puhke- ja virgestusala (PP)**, kuhu võib püstitada ka kaubandus-, teenindus- ja

büroohooneid (B). Koostatavas (2021) Kohila valla üldplaneeringus ei näidata hajaasustuse puhke- ja virgestusalasid enam piiritletuna, vaid tuuakse välja nendele kohalduvad üldised tingimused. Algatatava detailplaneeringuga **ei muudeta kehtiva ega koostatava üldplaneeringu põhilahendust** (eeldusel, et arvestatakse rohevõrgustiku olemasoluga).

Planeeringuala naabruses, teisel pool Pihali - Adila teed, on pooleli olemasolevat OÜ Adila Camp puhkeala käsitlev Sõeru - Vanakubija detailplaneering (algatatud 2019). Varasemalt (2010) oli samas juba kehtestatud samanimeline detailplaneering, mida nüüd soovitakse täpsustada.

EELHINNANGU ALUS

Anderi ja Sõeru DP-ga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi KeHJS § 6 lg 1 mõistes. KSH pole seega otseselt kohustuslik.

KSH vajaduse kaalumise (eelhinnangu) kohustus tuleneb kavandatud tegevuse olemusest, vastava määrusega¹ antud loetelus (§ 14, lg 2) sisaldub ka tegevus: *väljaspool tiheasustusalal puhkeküla ja -laagri, hotellikompleksi ning sellega seotud vaba aja veetmise rajatiste ehitamine*. KSH vajadust on seega tarvis eelnevalt kaaluda. Pihalis on küll tegu olemasoleva puhkeala laiendamisega (mitte uue rajamisega) ent viidatud määrus (§ 16, lg 2) kohustab eelhinnangu andma ka nimetatud tegevuste laiendamise korral.

KSH eelhindamise tarvis on Eestis koostatud mitmeid metoodilisi juhendeid, millest KeHJS-i ja PlanS-i 2015. aasta uuendusi kajastab Riin Kutseri koostatud „KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura-eelhindamine“ (täiendatud Keskkonnaministeeriumi poolt 2018): https://www.envir.ee/sites/default/files/ksh_eelhindamine.pdf

Nimetatud juhendi järgmine on soovituslik. Küll tuleb eelhindamisel lähtuda KeHJS § 33 lg 4 ja 5 toodud kriteeriumitest. KSH vajaduse otsustamise juures tuleb, lisaks KSH eelhinnangule, arvestada ka asjaomaste asutuste (kindlasti Keskkonnaamet, soovitavalt ka Transpordiamet) seisukohtadega. Eelhinnang ei eelda üldjuhul eraldi uuringute läbiviimist ehk teisisõnu - hinnang antakse olemasoleva teabe alusel. KSH vajaduse otsustab Kohila Vallavalitsus, tavaliselt tehakse otsus koos DP algatamise otsusega.

KSH EELHINNANG

Arvestades KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 toodud kriteeriume, on järgnevalt kaalutud Anderi ja Sõeru DP-ga kaasneda võivaid olulisi mõjusid ning selgitatud lõppjärgelduseni jõudmist. Arusaadavuse huvides on esmalt toodud vastav kriteerium, millele järgneb selgitus. Vajalik on silmas pidada, et KeHJS-is toodud kriteeriumid on üsna üldised ja kõik neist ei pruugi konkreetse planeeringu puhul olla asjakohased.

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

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

DP-ga määratakse ehitusõigus ja kruntide kasutamise tingimused. Kavandatud tegevus – olemasoleva puhkekeskuse laiendamine – on oma sisult ja ulatuselt tegevus, mille mõjud jäävad krundi piiridesse. Analoogsed puhkekeskused ei kujuta endast erilist häiringut keskkonnale, juba tegutsevatel (hajaasustuse) puhkekeskustel ei ole üldjuhul pistmist keskkonnalubade taotlemise või siis seirekohustusega.

Kavandatud tegevus tugineb olemasolevale puhkemajade kompleksile. Soov ettevõtet laiendada viitab, et tegevuses nähakse perspektiivi. Puhkemajanduse arendamist toetavad (nägemata selles erilisi riske) mitmed maakonna ja valla strateegilised dokumendid.

Kuna kavandatud tegevusel ei ole ette näha puutumust looduskaitse, (joogi)veeressursi kättesaadavuse, naabruskonna häirimise ja teiste (puhkemajandusega kaasneda võivate) küsimustega, siis võib eeldada, et Anderi ja Sõeru kinnistutel ei ole puhkemajanduse arendamiseks vastunäidistusi. Kavandatud tegevuse maht (üheksa puhkemaja, milles igaüks peatuks samaaegselt üks perekond) ja intensiivsus (juba 50%-line kasutatavus oleks majutusasutuste puhul hea näitaja), hajutatuna 22 ha suurusele planeeringualale ei too kaasa riske keskkonnale. Asjaolu, et hoonestusalad on mõlema krundi puhul koondatud suhteliselt lähestikku, jättes metsa- ja sooala arendustegevusest puutumata, on õige nii majanduslikult kui looduslikest oludest lähtuvalt. Mingi teistsugune lahendus, näiteks hoonete vahele 100 m puhvri jätmine (järgimaks formaalselt valla rohevõrgustiku veel kehtestamata tingimusi) oleks õigustatud ehk tavalise elamuarenduse juures, puhkeküla puhul poleks see mõistlik.

Vajamineva olmevee jaoks rajatavad puurkaevud (analoogsed olemasoleva puhkekeskuse puurkaevudega) tagavad mõnekümne inimese veevajaduse probleemideta. Kaitsmata põhjaveega alal (nagu seda ümbruskond on) tuleb reovee (kuni 10 m³/d – suuremat kogust ei saa kindlasti prognoosida) pinnasesse immutamisel teostada heitvee bioloogiline puhastamine. Veeloa vajadust (n põhjavee võtmine alates 10 m³/d) ei ole ette näha.

Puhkemajandusega kaasneb teatav tööhõive, mis toetab just väiksemate kohtade arengut. Majutuse ja virgestuse pakkumine pealinna lähialal on keskkonna jalajälje mõttes soodsam, kui sama tegevus kaugel ääremaal. Üldplaneeringus ettenähtud Hageri – Pihali – Adila – Rabivere - Hageri kergliiklustee toetaks Pihali puhkekeskuse arengut ja leiaks tänu puhkekeskusele suuremat kasutamist. Olemasolev liikluskoormus Pihali - Adila teel on tagasihoidlik (2020. a liiklusloenduse kohaselt ulatus ööpäevakeskmise autode arv 64-ni²), mistõttu nii puhkekeskuse laiendus kui kergliiklustee ehitamine toetuvad samale eeldusele: piirkond on vaikne, seega on ka ratturil või jalakäijal siin meeldiv aega veeta. Puhkekeskuse lisanduvad peremajad ei kasvata autode liiklust olulisel määral.

Detailplaneeringu elluviimine sõltub maaomaniku võimalustest.

² Maanteeameti liiklusloenduste interaktiivne kaart: <https://www.mnt.ee/et/tee/liiklussagedus>

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

Kehtivat Kohila valla üldplaneeringut antud DP ei mõjuta. Kuna koostatavas uues üldplaneeringus ei määratleta enam endises ulatuses puhke- ja virgestusalasid, neid alasid hajaasutuses ei piiritleta, võimalused jäetakse lahti, siis ei teki DP-ga vastuolu ka uute maakasutuse juhtotstarbe määramisega. Puhkekeskus antud asukohas on ja jääb lokaalse mõjuga ettevõtmiseks, mida võib võrrelda tavalise maa-asustuse mõõduka tihendamisega.

Rapla maakonnaplaneeringu väärtuslike põllumaade käsitlusega on kavandatud DP kooskõlas. Teeäärse ribana määratletud väärtusliku põllumaa kasutusele võtmine ei ole puhkeala planeeringust tulenevalt kuidagi takistatud. Üldisem probleem on kindlasti selliste põllupindade aktiivsem kasutamine, Anderi ja Sõeru DP-ga seda võimalust ei kahjustata (põllumaa kasutamine antud asukohas sõltub ikkagi majanduslikust otstarbekusest).

Teatud vastuolu võib näha puhkekeskuse laiendamise ja piirkonnas kõrgemate planeeringutega piiritletud rohevõrgustiku vahel. Rapla maakonnaplaneeringule tuginev (koostatav) Kohila valla üldplaneering määratleb antud piirkonna kui **rohevõrgustiku koridori**. Koridori funktsioon peaks olema lähimate suurte tuumalade (mille telgedeks omakorda on Linnuraba ja Rabivere raba), samuti ka rohevõrgustiku astmelauana määratletud Lümandu metsa sidususe tagamine. Koostatava üldplaneeringu kohaselt (ÜP seletuskiri, pt. 3.2.3.) peab minimaalne ehitusõigust taotleval krundil olema minimaalselt 2 ha suurune, aiaga piiratud õueala maksimaalselt 0,3 ha suurune ja õuealade vaheline kaugus peab olema vähemalt 100 m.

Küsimust, kuivõrd tuleb rohevõrgustike juures (uute) õuealade suuruse ja nendevahelise kauguse kriteeriume kohaldada ka väljaspool elamuehitust, pole planeerimise teoorias või siis soovitude tasandil käsitletud. On selge, et puhkealadel (kus hooned peavad juba majandusliku mõttekuse seisukohalt paiknema teatud kooslustena) ei saa kasutada elamukruntide kriteeriume. Teisest küljest – ulukite vaba liikumine, mida rohevõrgustik põhiliselt peab ju tagama, ei küsi sellest, kas tegu on puhkemaja, elamu või hoopis laohoonega. Eeldada saab, et perepuhkuseks mõeldud puhkemajade kasutamine (= mõju ulukite liikumisele) pole siiski nii intensiivne, kui seda on alalistel elamukohtadel. Elamute puhul toimub kogu elu- ja majandustegevus hoones või selle lähistel, puhkemajja saabutakse vaid puhkama. Halva ilma korral välja ei tulla jne. Puhkemajad pole reeglina ka alalises kasutuses. Nii või teisiti, tänane rohevõrgustike kontseptsioon on mõnevõrra erinev algsest, paarkümmend aastat tagasi juurutatud kontseptsioonist, mis rõhutas üksnes rohealade ökoloogilist tähtsust. Koos uute maakonnaplaneeringutega **nähakse täna rohevõrgustikku laiemas tähenduses rohetaristuna**, mis „säilitab looduslike ökosüsteemide väärtused ja funktsioonid ning pakub nii looduskeskkonnale kui inimestele vastavaid hüviseid“.

Maakonnaplaneeringud on rohetaristu puhul laia tõlgendusväljaga ja seavad üldplaneeringu(te) tarvis ette üsna üldised põhimõtted³. Nagu näiteks: „Rohelise võrgustiku planeerimise eesmärgiks ei ole ulatuslike „roheliste alade“ määramine ja nende majandustegevusest välja jätmine. Eelkõige on sihts loodus- ja keskkonnakaitseliselt väärtusliku ruumi struktuuri säilitamine, tuginedes sealjuures erinevatele arengusuundumustele, asustuse ja taristute paiknemise ja vajaduste analüüsile“.

³ Rohevõrgustiku kavandamise kohta ÜP-des on ilmunud ka vastav juhend:

https://www.keskkonnaagentuur.ee/sites/default/files/rohevõrgustiku-planeerimisjuhend_20-04-18.pdf

Kokkuvõtvalt seisneb rohevõrgustiku funktsioon n-ö ökosüsteemiteenuste pakkumise pikaajalises tagamises, kusjuures puhkemajandust on maakonnaplaneeringus nimetatud rohevõrgustiku loomuliku osana. Anderi ja Sõeru DP-ga kahaneb mõnevõrra (puhkemajade ja neid teenindava taristu võrra) rohevõrgustiku füüsiline pindala. Kuna hoonestus rajatakse aga endisele põllu- ja heinamaale, mets ja soo säilib täies ulatuses, siis ei kannata ökoloogiline sidusus proportsionaalselt roheline ala pindalalise kaoga. Oluline on ka teiste, n-ö ökosüsteemi teenuste (puhkus looduses, ligipääs loodusandidele, maaelu kaudne toetamine) toetamine ja siin võib näha Anderi ja Sõeru DP positiivset mõju rohevõrgustiku edasisele toimimisele.

3. DP asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse.

Detailplaneeringu vajadus tuleneb eelkõige projektiala asukohast: hajaasustus, väljakujunenud puhkeala naabus, tagasihoidliku kasutusega riigimaantee(de) olemasolu, oluliste keskkonnapiirangute puudumine. Juba sissetöötatud ettevõtluse laiendamine sellistes oludes ei too eeldatavalt kaasa keskkonnakonflikte. Looduslähedase puhkuse korraldamisel saab arvestada säästlike kütte- ja veevarustuse lahendustega. Laiendatava puhkeala (keskkonna)mõju jääb planeeringuala piiridesse.

4. DP elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid.

Anderi ja Sõeru DP-ga ei kaasne olulisi keskkonnaprobleeme. Käsitlemist väärivad järgmised probleemid:

4.1. Maahõive

Ehitustegevusega kaasnev otsene maahõive (hooned, juurdepääsuteed, õuealad) on pindalaliselt väikesed. Arvestades lihtsustatult ühe puhkemaja juures 1000 m² suuruse õuealaga ja lisades tinglikult kuni 1 km uute teede peale, saame arvestada (maksimaalselt) kuni 2 ha suuruse maahõivega. Sellestki pinnast jääb suur osa jätkuvalt pool-looduslikuks. Ligi 22 ha suuruse planeeringuala tingimustes jääb seega püsima hajaasustusele omane maastikupilt. Puhkemajade ümbruse ja teedelt avanevate vaadete avamine/hoidmine kindlustab piirkonna atraktiivsust. Ilma maahõiveta pole ettevõtlus võimalik.

Ehitustingimused alal on head: õhukese moreenkatte (kuni 2 m) järel tuleb ühtlane lubjakivi lasund, ilma karstinähtuste või vesisemate lohkedeta. Radoonisisaldus pinnaseõhus on madal ega eelda ehitusprojekti koosseisus Rn-mõõtmisi.

4.2. Pinna- ja põhjavee kaitse

Planeeringualal puudub lahtine kraavitus, kuivendusvõrk, otsene seos pinnavetega. Sisulist ohtu ei kujuta kavandatud tegevus ka põhjaveele, mis piirkonnas klassifitseerub kui „reostuse suhtes kaitsmata“. Põhjavee kaitsetuse määrab õhukene pinnakate, sellises olukorras on reovee pinnasesse immutamisel vajalik järgida Vabariigi Valitsuse nn reovee määru (nr 61, vastu võetud 8. november 2019) nõudeid. Puhkemajade veetarve jääb samasse suurusjärku kui tavalisel peremajal. Veevõtt ja -heide toimub oma puurkaevu(de) ja omapuhasti(te) abil. Veelubade vajadust pole ette näha – samaaegselt kasutaks kompleksi kuni mõnikümmend puhkajat. Kompleksi kestvalt täiskoormusega kasutamine pole reaalne (kui see ka nii oleks,

jääks kasutatava vee/tekkiva olmereovee kogused ikkagi oluliselt allapoole veelubade künnistest).

4.3. Rohevõrgustiku toimimise tagamine

Puhkemajade rühmiti paigutamine on loogiline ja ka majanduslikult otstarbekas. **Vältides suuremate pindade piiramist loomakindla tara või aiaga on ulukite liikumisvajadus tagatud.** Hoonestuse, uue haljastuse ja ala hooldusega kaasneb mosaiikse maastikupildi kujunemine, mis võib soosida mitmete liikide pesitsemist või toitumist uutes tingimustes (nahkhiired, pisiimetajad, osad linnuliigid). Ohustatud liikide esinemisest DP mõjualal teateid ei ole.

5. 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. Arendajal on otsene, sh majanduslik huvi, et ei tekiks ka lokaalseid keskkonnahäiringuid (n müra, lõhnad, liiklus).

Keskkonnamõju kestus, sagedus, pöördumus, piiriülesus ja kumulatiivsus ei ole antud planeeringu puhul kriteeriumitena asjakohased. Ka puudub planeeringul arvestatav seos EL õigusaktide juurutamisega. DP lähtub Eesti seadustest, mis on EL õigusaktidega ühtlustatud.

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

Iga väiksemgi ehitustegevus ja iga ettevõtte tegutsemine sisaldab teatud riske, need pole aga antud juhul olulised. Puhkemajade kasutusele lubamisel on nii või teisiti vajalik Päästeameti kooskõlastus, suurkaevu(de) kasutusloa juures on vajalik veeanalüüsi olemasolu.

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

Detailplaneeringu elluviimisega kaasneda võiv mõju jääb valdavalt kinnistu piiresse. Veidi kaugemale ulatub liiklusemõju, aga seegi kasv on marginaalne. Kümnekond puhkemaja ja/või suurem vabaõhuüritus ei genereeri Hageri-Kernu maanteele suuremat liiklussagedust, kui tänase päeva keskmine. Väiksemat (liiklus)häiringut võivad tajuda mõned lähimad naabrid aga otseselt kellegi ukse ees või aia taga suuri muutusi ei ole ette näha.

Pihali külas elab alaliselt 103 inimest, neist mõjutab kavandatav planeering hinnanguliselt kolmandikku, teised elavad Adila pool ja ei puutu puhkeala genereeritava autoliiklusega igapäevaselt kokku. Väljaspool liiklust eksisteerib kindlasti ka kohalik positiivne keskkonnamõju: teenistusvõimalus ettevõttes ja kohapealsete teenuste ringi laienemine.

Loomulik on mõningase ehitusaegse müra kostumine ka kinnistu piirest kaugemale, sama juhtub ka kõikide ehituste juures.

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

Anderi ja Sõeru planeeringuala peamiseks väärtuseks võib pidada traditsioonilise põllumajandusmaastiku olemasolu ja rahulikku keskkonda. Olles küll planeeringutes määratlemata väärtusliku maastiku või miljöölana, omamata ametlikke kultuuri- või pärandkultuuri mälestisi, on planeeringuala osake ajaloolisest Harjumaast, huvitav ja mitmekesine maanurk. Väikemajadele tuginev puhkeala pigem toetab traditsioonilise asustuspildi püsimist.

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

Planeeringualal lähim kaitstav loodusobjekt (300 m) on III kategooria kaitsealuse linnuliigi - laanepüü - leiukoht riigimetsas (teisel pool Hageri – Kernu teed). Lähim Natura 2000 võrgustiku ala (Rabivere loodusala) jääb u 1,5 km kaugusele. Anderi ja Sõeru DP-l puudub mõju nimetatud aladele.

KOKKUVÕTE

Arvestades Anderi ja Sõeru DP-ga kavandatud tegevuse iseloomu, olemasolevat situatsiooni maastikul, kehtivaid ja pooleliolevaid planeeringuid, teadaolevaid maastikuväärtusi, naabruskonda ning kaaludes arendustegevusega kaasnevat võimalikku keskkonnamõju võib kinnitada, et **tõenäosus olulise mõju esinemiseks puudub, KSH algatamise vajadust ei ole ette näha.**

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

10. märts 2022

/allkiri digitaalselt/