Abja-Paluoja linn, Nuia tee 3a kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang

Koostaja: **Mulgi Vallavalitsus**

Konsultant: OÜ Linnak
Karri Tiigisoon
Reg nr 12913059
Tel +372 52 75 815
karri@linnak.ee

Märts 2021

SISUKORD

1. EELHINNANGU KOOSTAMISE VAJALIKKUS 3
2. MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS 3
3. KAVANDATAVA TEGEVUSE LÜHIKIRJELDUS 6
4. SEOTUS TEISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA 6
   4.1. Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel 8
   4.2. Tanklaga seotud riskid 8
5. TEGEVUSEGA EELDATAVALT KAASNEV MÕJU 10
   5.1. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid 10
   5.2. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale 11
6. MEETMED KESKKONNAMÕJU VÄHENDAMISEKS 11
7. KOKKUVÕTE 11

1. EELHINNANGU KOOSTAMISE VAJALIKKUS

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punktide 3 ja 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise *(edaspidi KSH)* algatamise vajadust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang kui:

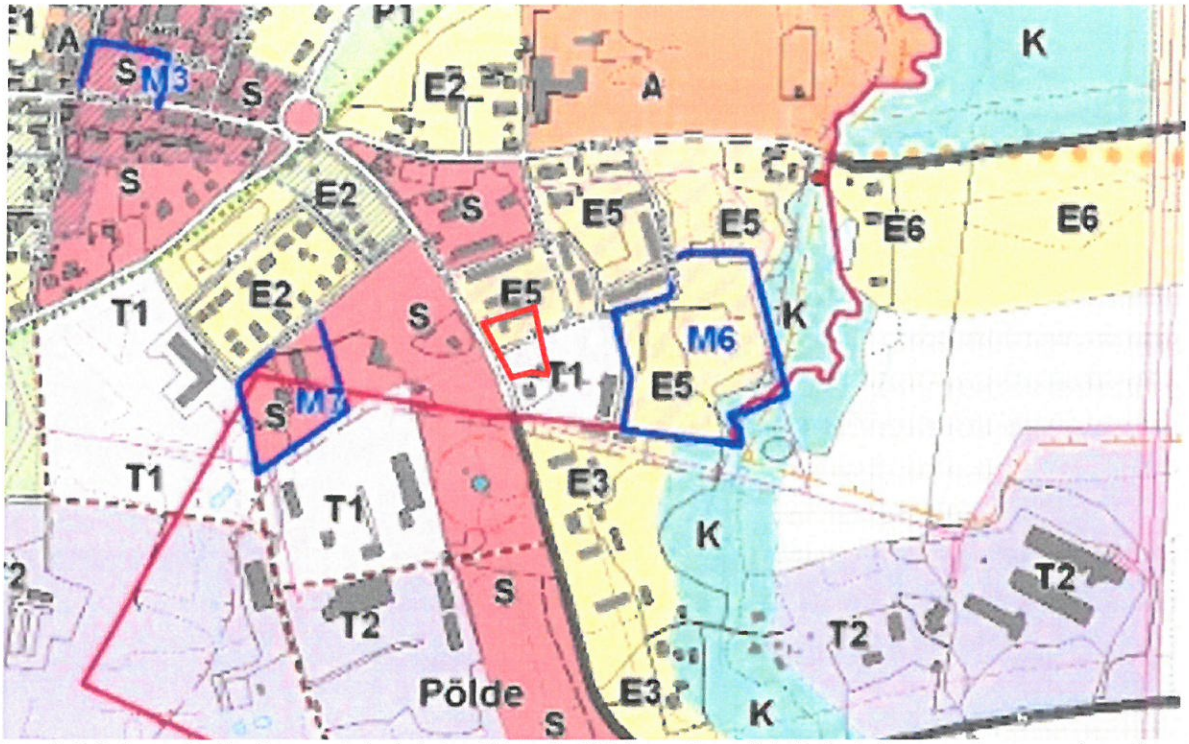
- **koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 1 või 3 sätestatud juhul (üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldav detailplaneering);**
- **koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS seaduse § 6 lg 2 p 22-ga seotud tegevust (mõni muu tegevus, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju) , mis võimaldaks hinnata, kas tankla rajamine elamupiirkonnaga külgnevale alale on tegevus, mis võib KeHJS kohaselt kaasa tuua olulise keskkonnamõju.**

Vastavalt KeHJS §2[2] on keskkonnamõju oluline kui see **võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.**

2. MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS

Asukoht. Hinnatav kinnistu hõlmab Nuia tee 3a (4610 m²) kinnistut (10701:004:0023), mis asub Abja-Paluoja linnas Nuia tee ääres. Juurdepääs krundile on võimalik Nuia teelt ja Hariduse tänavalt.

Joonis 1 Nuia tee 3a kinnistu asukoht



Joonis 2 Nuia tee 3a kinnistu asukoht kehtiva Abja valla üldplaneeringu Abja-Paluoja linna maakasutuse kaardil

Maa- ja veekasutus. Nuia tee 3a kinnistu lähipiirkonnas paiknevad valdavalt 3-korruselised korterelamud. Nuia tee 3a kinnistuga lõpeb 3-korruseliste ala ära ja edasi on remonditöökoda ja sealt edasi madalam elamutüüp.

Joonis 3 Vaade Nuia tee 3a kinnistule Nuia teelt

Joonis 4 Vaade Nuia tee 3a kinnistule Hariduse tänavalt

Kehtiva Abja valla üldplaneeringu Abja-Paluoja linna maakasutuse kaardil (Abja Vallavolikogu 14.08.2008. a otsusega nr 244) on maakasutuse juhtfunktsioon osaliselt **reserveeritud korterelamuala (E5)** ja **osaliselt reserveeritud tootmisala, mis sobib kokku elamualadega (T1).**

Olemasoleva katastriüksuse sihtotstarve on **ärimaa 100%**

Hoonestus. Ehitisregistri (www.ehr.ee) andmetel paiknevad Nuia tee 3a kinnistul järgmised hooned:

Ehitisregistri kood	Ehitis	Ehitise nimetus	Aadress	Esmane kasutus	Korruste arv	Ehitisealune pind (m²)
120253332 (kasutusest maas)	Hoone	laohoone	Abja-Paluoja linn, Nuia tee 3a	2003	1	388
120252514	Hoone	kuur	Abja-Paluoja linn, Nuia tee 3a		1	98
120252459	Hoone	laohoone	Abja-Paluoja linn, Nuia tee 3a		1	388
120252495	Hoone	kelder-kuur	Abja-Paluoja linn, Nuia tee 3a		2	64

Heited (müra, vibratsioon, õhusaaste, tahked jäätmed, nõrgvesi)
Piirkonna peamiseks müra, vibratsiooni ja õhusaaste allikaks on Nuia tee liiklus.

Looduskaitse ja –keskkond
Nuia tee 3a kinnistu vahetus läheduses looduskaitsealasid ei ole.

Esteetika ja turvalisus Nuia tee 3a kinnistu on hoonestatud olemasolevate puidust kuuride ja laohoonetega, mis on aegunud väljanägemisega ja piirkonna miljööd oluliselt ei väärtusta. Kuna tegemist on väikeasulaga, siis võib eeldada, et piirkond on suhteliselt turvaline, aga mahajäetud ja kasutusest väljas olevate hoonetega piirkond kujutab endast täiendavat turvaohtu.

3. KAVANDATAVA TEGEVUSE LÜHIKIRJELDUS

Nuia tee 3a kinnistu detailplaneeringu eesmärgiks on Nuia tee 3a kinnistule teenindusjaama (tankla + pood ja söögikoht) kavandamine.

Joonis 5 Võimalikud hoonete asukohad Nuia tee 3a krundil

Arvestades, et nii korterelamu kui ka tootmisalale on lubatud ärifunktsiooni kavandamine, võib planeeritavat tegevust lugeda üldplaneeringu põhilahendusega kooskõlas olevaks.

4. SEOTUS TEISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA

Viljandi maakonna planeering[1] (kehtestatud Riigihalduse ministri 06.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/75.) näeb maakondlikud ruumilise planeerimise põhimõtted. Siinkohal on toodud olulisemad tingimused, mis on seotud antud planeeringukontekstiga.

2.2.1.Viljandi maakonna ruumilise arengu põhimõtted ja suundumised (lk 10)
3. Toetatakse ettevõtlusalade arendamist suuremate keskusasulate mõjualades olemasolevate ettevõtlusalade baasil (nt Viljandi linn ja lähialad, Suure-Jaani, Karksi-Nuia, Abja-Paluoja).

3.3. Teenused (lk 21, 22)
Piirkondlikes keskustes (Abja-Paluoja ja Karksi-Nuia kaksikkeskusena ning Suure-Jaani,) tuleb tagada kohalikud kvaliteetteenused. Need on teenuseid, mida ei kasutata väga sageli, kuid on elukvaliteedi jaoks olulised ja raskesti asendatavad. Teenuste osutamiseks on vajalik spetsialiseerunud meeskond ja suurte investeerimis- ja majandamiskuludega taristu. Piirkondlikus keskuses on soovitavalt kättesaadavad kohalikele kvaliteetteenustele lisaks ka

[1] https://maakonnaplaneering.ee/viljandimaaplaneering

kohaliku ja lähikeskuse teenused (tabel 3). Kaksikkeskuse Abja-Paluoja ja Karksi-Nuia koostoimimine eeldab head koostööd teenuste jaotamisel keskuste vahel ning head transpordiühendust teenuste kättesaadavuse tagamiseks

Väljavõte tabelist nr 3 Soovituslikud teenused erinevate tasandite keskustes (lk 22)

Teenus	Maakondlik keskus	Piirkondlik keskus	Kohalik keskus	Lähikeskus
kütuse müügikoht	•	•	•	

Linnalise keskkonna arendamise üldised põhimõtted (lk 33)

- linnalises keskkonnas peab olema tagatud erinevate funktsioonide - elu, puhke, töö, ettevõtluse jne, koostoimimine;
- hoida linnalise keskkonna kompaktsust, toetada sealsete teenuste mitmekesisuse püsimist;
- tuleb säilitada ajalooliselt väärtuslikke linnasüdameid,
- säilitada väljakujunenud terviklikke linnastruktuure ja miljööalasid;
- arendada välja linnasisene jalakäijasõbralik teedevõrk ning luua sidus kergliiklusvõrgustik, mis on seostatud elu-, töö- ja puhkekohtadega;
- uushoonestuse rajamisel linnakeskkonda arvestada vastava piirkonna väljakujunenud ehitusmahtude ning -laadiga;
- säilitada loodusväärtusi linnades, linnamaastike arendamisel lähtuda inimeste rekreatsioonivajadustest;
- üldplaneeringutes näha ette põhimõtted linnaruumi loodus- ja kultuuriväärtuslike objektide ning alade säilimise tagamiseks ja nõuded uute linnamaastike kavandamisel.

6.2. Siseturvalisus. Riskiallikad maakonnas (lk 57)
- keskmisest suuremat ohtu kujutavad endast tiheasustusaladel paiknevad tanklad

Kehtiv Abja valla üldplaneering
Nuia tee 3a kinnistu detailplaneering on seotud Abja valla üldplaneeringu kui kõrgema astme planeerimisdokumendiga.

Üldplaneeringu maakasutuse kaardil on antud piirkond näidatud kui reserveeritud korterelamuala (E5) ja osaliselt reserveeritud tootmisala, mis sobib kokku elamualadega (T1) (vt joonis 2).

Üldplaneeringu seletuskiri näeb antud piirkonna kohta ette järgmist:
elamualal E5 on lubatud nii korruselamumaa, ärimaa kui ka üldmaa;
tootmisalal T1 on lubatud transpordimaa, ärimaa, üldmaa, tootmismaa. Täpsustavalt on tootmismaa kohta lisatud ka, et alal on lubatud ettevõtted, mille tootmistehnoloogia ei vaja insenerlikke meetmeid keskkonnatingimuste täitmiseks ja kus on lubatud keskkonnasõbralik tootmine ja seda teenindavate infrastruktuuride rajamine.

2.5. Transpordi objektid, tehnovõrgud ja rajatised (lk 32)
Seoses elamu- ja tootmisalade laienemisega suureneb vajadus tehnilise infrastruktuuri järele. Transpordi objektide, tehnovõrkude ja -rajatiste vajadus ning iseloom sõltub asustuse ja

hoonestuse kontsentreeritusest. Mida laiemale alale on vajalik rajada, seda suuremad on kulutused. Tehnilise infrastruktuuri koormus on seotud elamuehituse ja ettevõtluse aktiivsusega. Mida kiirem on areng, seda suurem on nõudlus, põhjustades s.h olemasolevate transpordi objektide, tehnovõrkude ja -rajatiste moraalset vananemist (nt olemasolevaid teid on vaja laiendada, vajadus rajada ühisveevärk ja -kanalisatsioon, vajadus laiendada kaugkütte piirkonda).

4.1. Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel

Kehtiv Abja valla üldplaneering näeb ette Nuia tee 3a krundile nii korterelamu- kui ka tootmisala. Vastavalt üldplaneeringule on võimalik antud mõlema juhtfunktsiooniga alale kavandada ärimaad. Samuti asub kinnistu piirkonnas, kus hoonestuslaad muutub ja kus on piisavalt ruumi. Lähtuvalt sellest võib hinnata, et kehtiv üldplaneering ei välista antud kinnistule tankla rajamist.

Samuti peab teenusena piirkondlikus keskuses kütuse müügikoha olemasolu oluliseks Viljandi maakonna planeering. Sama planeering toob tankla välja, kui keskmisest suurema ohuallika.

Järgnevalt käsitletakse tanklaga seotud peamisi riski- ja mõjuallikaid.

4.2. Tanklaga seotud riskid

4.2.1. Tuleoht

Kuna tankla näol on tegemist on ettevõttega, kus käideldakse kergestisüttivaid vedelikke (bensiin, diisel), siis on vajalik täiendavalt hinnata ka tanklaga seotud riske.

Kemikaaliseaduse § 22 lg 7 ja majandus- ja taristuministri 02.02.2016 määruse nr 10 *Kemikaali ohtlikkuse alammäär ja ohtliku kemikaali künniskoguse ning ettevõtte ohtlikkuse kategooria määramise kord*[1] alusel jagunevad ohtlikud ettevõtted kolme kategooriasse. Kategooria hindamise aluseks on nimetatud määruse lisas tabel 2 'ohtlikud kemikaalid', kus on antud käsitletava kemikaali (mootoribensiin ja tööstusbensiin) alammäär ohtliku ettevõtte määramiseks (tonnides), milleks C-kategooria ettevõtte puhul on **100 tonni**.

Planeeritavasse tanklasse paigutatakse 2 maa-alust mahutit, kus hakkab paiknema alla 100 tonni kütust, mistõttu jääb kavandatavas tanklas käideldavad kütusekogused alla ohtliku ettevõtte alammäära.

Olulisemad tanklaga seotud riskid on:

- Põlevvedelike süttimine laadimiskohas
- Põlevvedelike torustikust ja/või mahutist leke ja süttimine (lombitulekahju)

Allpool olevas tabelis on võrreldud erinevate tanklatüüpide suurimate ohualadega õnnetusi. Käesoleval juhul on asjakohane 3. variant, sest kavandatavas tanklas ei ole kavas käidelda vedelgaasi ning paigaldada maapealseid mahuteid.

	Tankla tüüp	Suurima ohualaga õnnetus	Ohuala suurus	Ohtlik väljund
1	Bensiin, diiselkütus ja vedelgaas	Gaasiveoki BLEVE[2]	420 m (50 m³ veok) 320 m (21 m³ veok) 220 m (7 m³ veok)	Soojuskiirgus
2	Bensiin, diiselkütus maapealsetes mahutites	Lombitulekahju	150 m (25 m³ bensiini mahuti) 140 m (25 m³ diiselkütuse mahuti) 70 m (10 m³ bensiini mahuti)	Soojuskiirgus
3	Bensiin, diiselkütus maa-alustes mahutites	Kütuseveoki lekkest lombitulekahju (bensiin)	40 m (bensiini veok)	Soojuskiirgus

Arvestades nimetatud ohu esinemise tõenäosust ning seda, et vajalike meetmetega on võimalik takistada tule levikut naaberkinnistutele, ei ole tegemist nii suure ohuga, mis välistaks tankla ehitamist antud asukohta.

4.2.2. Müra

Üldiselt ei ole tanklad (eriti väiketanklad) mürarikkad asutused, kuid seoses tankla tegevusega võib kaasneda juhuslike müraallikate sagenemine – autouste sulgemine, autodest kostev muusika jms tankla kasutamisega seotud helihäiringud. Häiring võib-olla sellevõrra suurem, kui tankla töötab ööpäev läbi.

Selliste müraallikate leevendamine on keeruline ja need mõjuvad reeglina ka häirivamalt, kui näiteks ühtlane taustamüra.

Tanklale kõige lähemale jääv elamu on Nuia tee 5, mis jääb u 20 m kaugusele. Nuia tee 3 kinnistul paiknev korterelamu jääb ca 60 m kaugusele.

Müra leviku takistamiseks on kõige otstarbekam kasutada füüsilisi takistusi. Tankla saab planeerida nõnda, et teenindushoone jääb müraallika ja elamu vahele. Lisaks on võimalik takistada müra levikut ka seina abil. Samuti saab planeerida kaitsehaljastust.

4.2.3. Liiklusõnnetuse oht

Tankla kavandamisega suureneb teataval määral liiklusõnnetuse tõenäosus, kuid tegemist on kohaga, kus on hea nähtavus ja liiklusohutust suurendavaid meetmeid on suhteliselt kerge rakendada. Käesoleva hinnangu alusel ei ole liiklusõnnetuse ohu suurenemine selline, mis välistaks tankla ehitamise.
Lisaks annab täiendavad tingimused ka Transpordiamet.

[2] BLEVE - Boiling liquid expanding vapor explosion (kergestisüttiva vedeliku aurude plahvatus)

5. TEGEVUSEGA EELDATAVALT KAASNEV MÕJU

5.1. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid

Valdkond	Mõju
Lihkeohtlikkus ja geoloogia	Mõju puudub. Nuia tee 3a kinnistu ei asu lihkeohtlikus piirkonnas.
Pinnas	Vähene negatiivne mõju seoses ehitustegevusega. Ehitustegevusega kaasnevad Nuia tee 3a kinnistul suuremad ühekordsed pinnasetööd. Tegemist on linnakeskkonnas ehitustegevuse juures tavapärase tegevusega.
Müra	Negatiivne. Suureneb mürahäiringute hulk. Konkreetne mürahäiringu suurus ja ulatus sõltub tankla kasutusest, lahtiolekuajast, töökorraldusest ja muust. Vajadusel saab rakendada leevendavaid meetmeid (vt p 4.2.2.).
Vibratsioon	Mõju puudub. Planeeritavast hoonest endast vibratsiooni ei lähtu. Võib ette tulla ajutist vibratsioonitaseme tõusu seoses ehitustegevusega, mis on ajutine ja lühiajaline.
Välisõhu kvaliteet	Mõju puudub või ei ole oluline. Seoses autoliikluse suurenemisega võib suureneda peenosakeste hulk õhus. Vähesel määral võib olla kütuseaurude lendumisest tulenevat lõhnahäiringut. Planeeritav hoone ei avalda olulisi kahjulikke mõjutusi välisõhule.
Jäätmed	Mõju puudub. Jäätmed kogutakse prügikonteinerisse ja transporditakse jäätmete kogumiskohta.
Kultuuripärand	Mõju puudub. Läheduses ei paikne kultuuriväärtuslikke objekte.
Looduskaitse	Mõju puudub. Kavandatav tankla ei mõjuta looduskaitselisi objekte.
Maastikuilme	Maastikuilme muutub. Tegemist saab olema teeäärses keskkonnas oleva tavalise tanklahoonega, mis ei osale piirkonna miljöö kujundamisel. Täpsemad arhitektuursed tingimused antakse detailplaneeringuga.
Insolatsioon	Mõju puudub. Hoone on võimalik paigutada nõnda, et naaberkinnistutel päikest ei varjutata või on varjutus minimaalne.
Õnnetuste esinemine	Negatiivne mõju. Liikluskorralduse muutusest ja liikluskoormuse kasvust tulenevalt suureneb liiklusõnnetuste tõenäosus. Seoses tuleohtlike ainete käsitlemisega on tanklas mõnevõrra suurem risk suurõnnetuse või -tulekahju toimumiseks. Arvestades tõenäolisi riske, olemasolevaid nõudeid tanklate tehnotaristule ja toimunud õnnetuste sagedust, on sellise õnnetuse tõenäosus väga väike (vt ka p 4.2).
Liiklus	Vähene mõju. Kuna planeeritakse tanklat, siis on sellega seotud liikluse hulk suurem, kuid antud juhul ei saa mõju olla selline, mis hakkaks piirkonnas tekitama olulisi liiklusprobleeme ja ülemäärast liiklusõnnetuse ohtu. Ala asub sirge peal ja nähtavus on hea. Pöörete ohutuse tagamiseks võib tekkida vajadus ristmiku ümberehitamiseks. Täiendavad tingimused väljastab detailplaneeringu koostamise käigus Transpordiamet.
Teenused	Positiivne. Teenuste hulk suureneb.
Üleujutusala	Mõju puudub. Ala ei asu üleujutusohuga piirkonnas.
Sademevesi	Negatiivne. Tekib juurde katuse- ja parklapinda, kust on vajalik

	sademevete kiire ärajuhtimine. Täpne sademevee ärajuhtimise lahendus antakse detailplaneeringuga. Tegemist ei ole piirkonnaga, kus liigne sademevee hulk võiks põhjustada märkimisväärset ohtu.
Mõju suurus ja ruumiline ulatus	Nuia tee 3a kinnistu detailplaneeringu tegevustest tulenev mõju jääb valdavalt planeeringuala piiridesse, kuid mõjutab ka lähedalasuvaid kinnistuid. Kõige suurem ja laialdasem on ruumiline mõju (maastikuilme), mis tuleneb varasemast erineva mahu ja funktsiooniga hoone kavandamisest. Samuti on oluline ka uue funktsiooniga kaasnev mõju, mida täpselt ei ole võimalik prognoosida.
Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöörduvus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju	Nuia tee 3a hoonest tulenev ruumiline mõju on kestev ja pöördumatu. Ehitustegevusega seotud mõju Nuia tee 3a kinnistul on lühiajaline. Samas ei ole tegemist väga suure ulatusega mõjuga. Mõju puudutab valdavalt planeeritavat ala ja naaberkrunte. Tanklaga kaasnevate mõjude ulatus ei ole suur, kuid on samuti kestev ja pikaajaline.

5.2. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale

Käesoleva eelhinnanguga mõju Natura 2000 võrgustiku alale ei käsitleta, sest Nuia tee 3a kinnistu ei ole seotud Pärnu jõe hoiualaga.

6. MEETMED KESKKONNAMÕJU VÄHENDAMISEKS

Koostatavas detailplaneeringus on eelkõige vajalik käsitleda meetmeid võimalike häiringute ja mõjude vähendamiseks naabruses asuvatele elamutele.

- Hoonete paigutamisel arvestada müra levikut (paigutada hoone müraallika ja elamu vahele). Võimalike täiendavate leevendavate meetmetena võib kaaluda müra tõkestavate seinu või piirdeid ja haljastust vms arvestades keskkonnaesteetikat.

Käsitleda liiklusega seonduvat, hinnata liikluskorralduse muutusest tulenevaid riske ja nende suurust.

7. KOKKUVÕTE

Vastavalt KeHJS §2[2] on keskkonnamõju oluline **kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.**

Nuia tee 3a kinnistule on sobiv koht tankla ehitamiseks. Kinnistu paikneb sirge teelõigu ääres ja on hästi ligi pääsetav ka hariduse tänava poolt. Tanklat on võimalik planeerida nii, et see jääb elamutest ohutusse kaugusesse ning jääb ruumi ka (vajadusel) leevendavate meetmete planeerimiseks.

Abja valla üldplaneering ja Viljandi maakonnaplaneering ei sea antud kohas olulisi takistavaid tingimusi, pigem on tingimused soodustavad.

Kavandatava hoone keskkonnamõju jääb üldiselt sarnaseks nagu tavapärasel linnahoonel. Kuna tegemist on ärihoonega, siis võib kaasneda mõnevõrra suurem inimeste ja autode liikluskoormus ning sellest tulenev mürahäiring. Häiringute mõju on võimalik edasise planeerimise ja projekteerimise faasis leevendada ja tankla kavandamisel on piirkonnale pigem positiivne mõju seoses teenuste lisandumisega.

Lähtuvalt eelnevast ei ole vajadust algatada Abja-Paluoja linnas Nuia tee 3a kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.