Märjamaa alevis
Haimre pst 37 ja 39 kinnistute detailplaneeringu
keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang

Tallinn 2025

info@lemma.ee
LEMMA OÜ
Värvi tn 5 – A308, Tallinn, 10621
Mõjuhinnangud / Environmental Assessments

Nimetus:	**Märjamaa alevis Haimre pst 37 ja 39 kinnistute DP KSH eelhinnang**
Töö tellija:	**Kontorladu OÜ**
Töö teostaja:	**LEMMA OÜ** Reg nr 11453673 Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Värvi tn 5, 10621 Tel +372 5139031 E-post mihkel@lemma.ee
Vastutav koostaja:	Mihkel Vaarik
Töö versioon:	27.06.2025

Sisukord

Sisukord 3
Sissejuhatus 4
1 Kavandatava tegevuse asukoht ja kirjeldus 5
2 Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega 8
2.1 Rapla Maakonnaplaneering 2030+ 8
2.2 Märjamaa aleviku üldplaneering 9
2.3 Märjamaa valla koostatav üldplaneering 9
3 KSH vajadus lähtuvalt õigusaktidest 13
4 Hinnang keskkonnamõjudele 14
4.1 Kavandatava tegevuse eeldatav mõju Natura 2000 aladele, bioloogilisele mitmekesisusele, kaitstavatele liikidele ja loodusobjektidele 14
4.2 Loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus 15
4.3 Mõju pinna- ja põhjaveele 16
4.4 Jääkreostus 16
4.5 Müra, vibratsioon, õhusaaste, valgus, soojus ja kiirgus 16
4.6 Mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale 17
4.7 Visuaalne mõju 17
4.8 Avariiolukordade esinemise võimalikkus 18
4.9 Mõju kultuuriväärtustele 18
4.10 Mõju kliimamuutustele ja kliimamuutustega kohanemine 18
4.11 Lähipiirkonna teised arendused ja võimalik mõjude kumuleerumine 19
4.12 Muud aspektid 19
5 Ettepanek KSH algatamise/algatamata jätmise kohta 20

Sissejuhatus

Käesoleva keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnangu koostas LEMMA OÜ (reg nr 11453673). Töö vastutav koostaja oli keskkonnaekspert Mihkel Vaarik.

KSH eelhindamise koostamisel on lähtutud planeerimisseadusest (PlanS), keskkonnamõju hindamise ja juhtimissüsteemi seadusest (KeHJS), samuti KeHJS 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“.

Lisaks on töö koostamisel arvestatud Keskkonnaministeeriumi tellimusel koostatud töödega „KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine“ ja „Keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse läbiviimise juhend. Planeerimisseaduse kohane menetlus“ ning lähtutud juhendist: Peterson, K., Kutsar, R., Metspalu, P., Vahtrus, S. ja Kalle, H. 2017. Keskkonnamõju strateegilise hindamise käsiraamat.

Eelhinnangu andmisel lähtuti Eesti Vabariigi seadustest, samuti Märjamaa Vallavolikogu poolt kehtestatud asjakohaste dokumentide nõuetest. Eelhinnangu sisus lähtuti eksperdi erialastest teadmistest ja kogemustest võimalike oluliste negatiivsete keskkonnamõjude esinemise kohta.

Lõpliku otsuse KSH algatamise vajalikkuse osas peab tegema kohalik omavalitsus (antud juhul Märjamaa Vallavolikogu). KSH vajalikkuse kohta tuleb detailplaneeringu (DP) algatamisotsuse eelnõu põhjal küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6.

1 Kavandatava tegevuse asukoht ja kirjeldus

DP ala asub Rapla maakonnas Märjamaa vallas Märjamaa alevis ja hõlmab Haimre pst 37 (katastritunnus: 50501:006:0037 ja Haimre pst 39 (tunnus: 50501:006:0043) kinnistut.

Haimre pst 37 kinnistu maakasutuse sihtotstarve on tootmismaa 100% ja pindala 1099 m². Kõlvikuliselt on tegemist loodusliku rohumaaga 913 m² ja muu maaga 186 m².

Haimre pst 39 kinnistu maakasutuse sihtotstarve on elamumaa 100% ja pindala 1372 m². Kõlvikuliselt on tegemist loodusliku rohumaaga 913 m² ja muu maaga 186 m² ning kõlvikuliselt on tegemist õuemaga.

Planeeritavale alale on juurdepääs Haimre puiesteelt ja Jaama tänavalt. Planeeritava ala kohta ei ole varem detailplaneeringut koostatud.

Joonis 1. *DP ala asukoht ja olulisemad kitsendused. Allikas: Maa- ja Ruumiamet*.

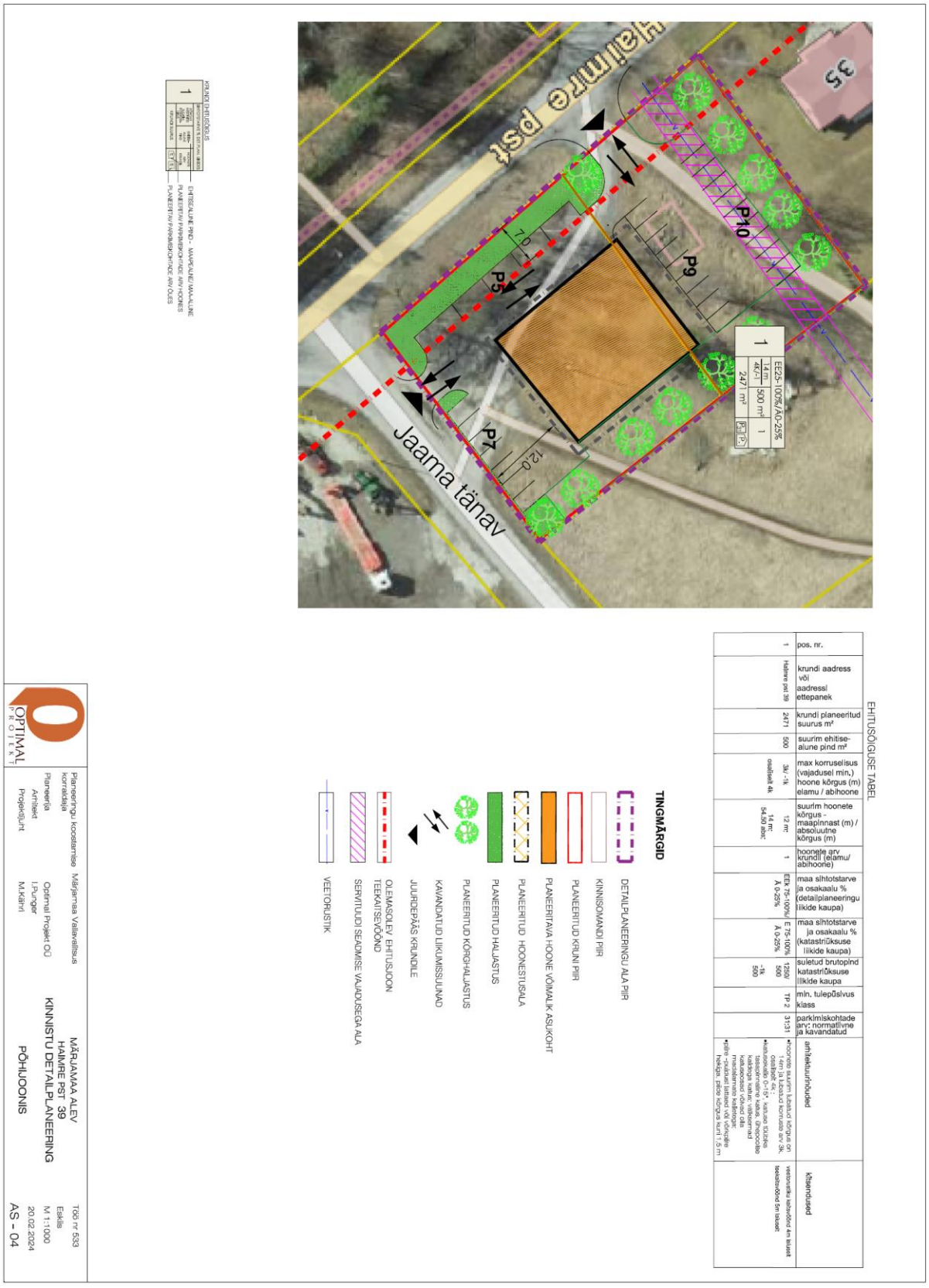
DP ala asub Märjamaa alevi tiheasustusala lõunaosas olemasoleva elamupiirkonna lõpus. Edelas teisel pool Haimre puiesteed on Märjamaa valla Sõtke küla. Haimre puiestee (alevisisene) teekaitsevöönd on 5 m.

Mõlemad kinnistud on hoonestamata ja hetkel puudub tehnovarustus. Haimre pst 37 kinnistut läbib veetorustik. Liitumine on võimalik Haimre puiesteel paiknevate elektri- ja sideliinide baasil. Kaugküttetorustikon teisel pool Haimre puisteed.

Kinnistul kasvab grupiti kõrghaljastus. Planeeritava ala maapind on tasase reljeefiga. Absoluutkõrgusmärgid jäävad 40.0– 40.50 abs vahele.

Naaberkinnnistul Haimre pst 35 asuvad eluhooned. Teisel pool Jaama tänavat kagus Jaama tn 9 kinnistul on tootmismaa.

KSH eelhinnangu koostamisel on lähtutud Optimal Projekt OÜ poolt koostatud DP algatamiseelsest eskiislahendusest.



Joonis 2. *Väljavõte DP eskiislahendusest. Allikas: Optimal Projekt OÜ.*

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on moodustada üks 2471 m² krunt, mille sihtotstarve on elamu- ja ärimaa (EEk 25-100%/Ä 0-25%). Määratakse ehitus- ja hoonestustingimused elu- ja ärihoone (korterelamu võimaliku esimese korruse äripinnaga) ehitamiseks. Lahendada juurdepääs kinnistule, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus.

Krundile kavandatakse korterelamu ehitisealuse pinnaga 500 m^2, hoone lubatud kõrgus 14 m, kuni kolm/osaliselt neli maapealset korrust. Krundi täiehitus 15 %. Haljastuse osakaal 980 m², 28% krundi pindalast. Normikohane parkimiskohtade vajadus on lahendatud omal krundil.

Krundi asukohast lähtuvalt määratakse hoonetele arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused. Samuti määratakse tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.Detailplaneeringu koostamisel hinnatakse planeeringu koosseisus selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid ning määratakse vajalikud keskkonnatingimusi tagavad nõuded.

2 Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

2.1 Rapla Maakonnaplaneering 2030+

Rapla maakonnaplaneering 2030+ on kehtestatud riigihalduse ministri 13.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/80. Rapla maakonnaplaneeringus on tasakaalustatult arvestatud riiklikud ja kohalikud huvid.

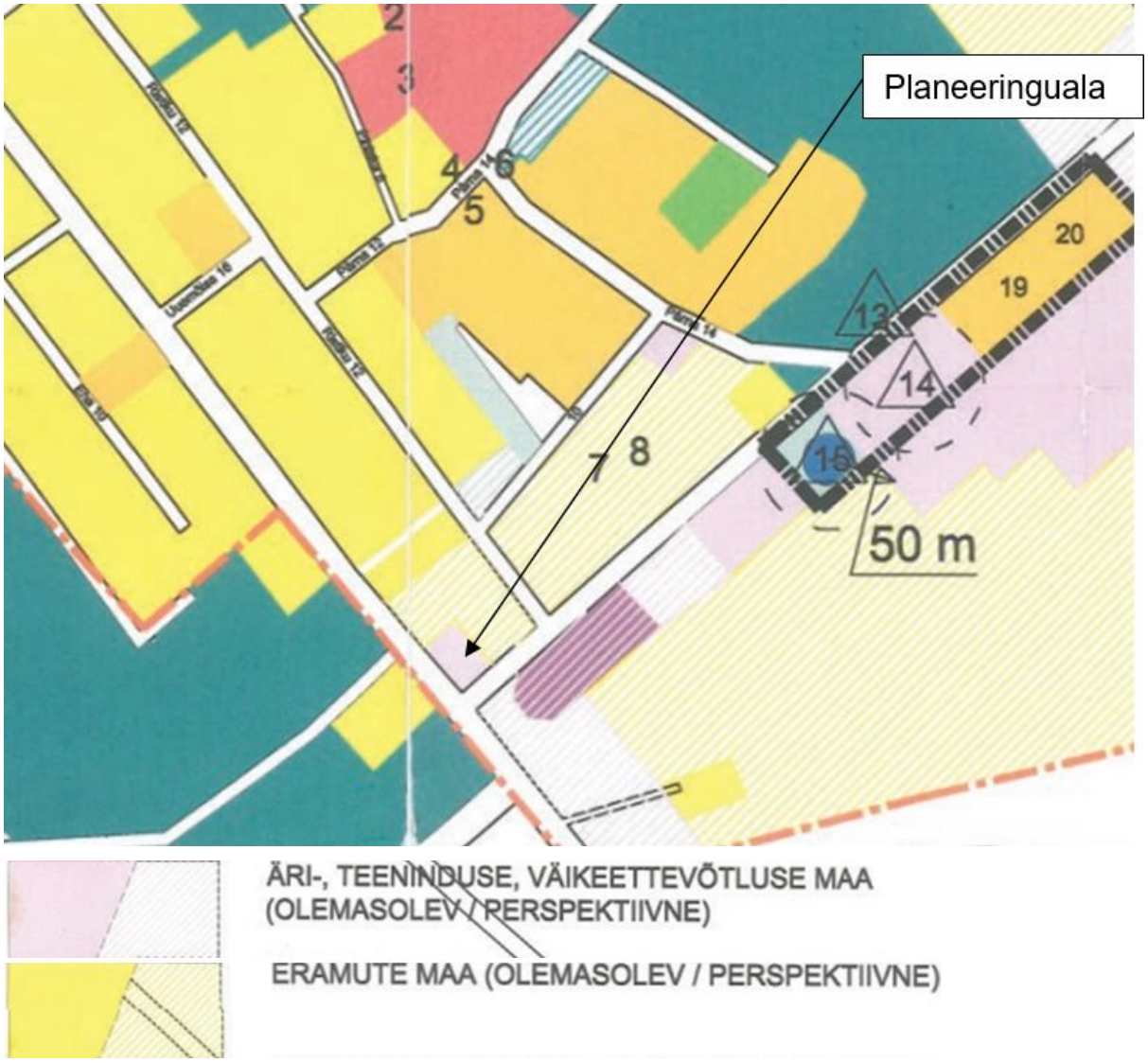
Planeeringu eesmärk on väljendada maakonna ruumilise arengu vajadusi arvestades piirkondlikke eripärasid. Maakonnaplaneering määrab üldised tingimused üldplaneeringute koostamiseks. Maakonnaplaneering kui hierarhilises süsteemis kõrgemal asetsev planeering annab arengu põhisuunad ja üldised soovitused, millega on arvestatud Märjamaa valla uue üldplaneeringu koostamisel. Maakonnaplaneeringu eesmärk on tasakaalustada maakonna ruumilist arengut, kuid selle kõrge üldistusaste nii graafilisel kui seletuskirjas ei välista kohalike omavalitsuste poolt konkreetsetele aladele või maaüksustele täpsustavate tingimuste määramist.

Arvestades, et uus Märjamaa valla ÜP on koostamisel vastavalt maakonnaplaneeringu tingimustele, siis DP eskiis ei ole vastuolus Rapla Maakonnaplaneeringuga 2030+.

2.2 Märjamaa aleviku üldplaneering

Kehtiv Märjamaa aleviku üldplaneering (ÜP) on kehtestatud Märjamaa Alevivolikogu 19.12.2000 määrusega nr 13. Üldplaneeringu järgi on alal tegemist äri-, teeninduse- ja väikeettevõtluse ning elamumaa juhtotstarbega.

Kogu Märjamaa alevik on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. DP on kehtiva ÜP-ga kooskõlas maakasutuse juhtotstarbe osas, kuid üldplaneeringut muutev ehitustingimuste osas, kuna kavandatakse korterelamut, mis on osaliselt kolmekorruseline ja osaliselt neljakorruseline. Vastavalt Märjamaa alevi üldplaneeringu punktile 7 on praegu lubatud maksimaalselt kahekorruselised kortermajad.

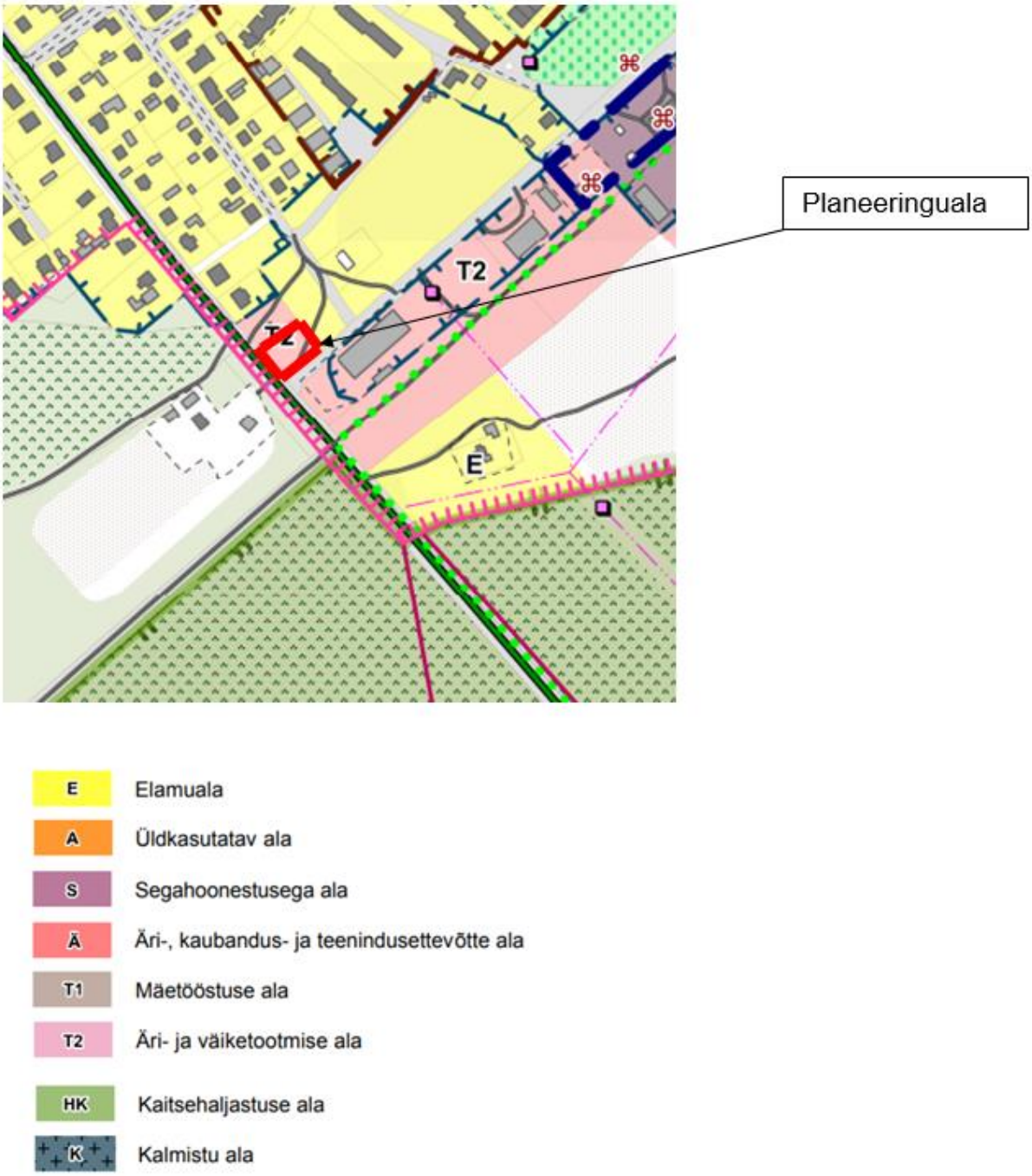


Joonis 3. *Väljavõte kehtivast Märjamaa aleviku ÜP-st.*

2.3 Märjamaa valla koostatav üldplaneering

Märjamaa valla üldplaneering ning üldplaneeringu alusel kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegiline hindamine on algatatud Märjamaa Vallavolikogu 18.12.2018 otsusega nr 112.

Lähtudes maakonnaplaneeringust on Märjamaa alev linnalise asustusega ala. Linnalise keskkonna arendamise eesmärk on linnalise asustuse aladel mitmekülgse linnaruumi tekkimine, kus erinevate funktsioonide koondamise kõrval tähtsustatakse ka linnaruumi kvaliteeti, harmoonilisust ja inimmõõtmelisust. Linnalise keskkonna arendamisel soodustatakse erinevaid liikumis-võimalusi, pööratakse tähelepanu tänavatevõrgu kujundamisele, hoonestusele ja haljastusele. Maakonnaplaneeringus välja toodud põhimõtted on üldplaneeringus aluseks võetud ning neid vajadusel täpsustatud.



Joonis 4. *Väljavõte koostatavast Märjamaa valla ÜP-st.*

Koostatava üldplaneeringu järgi asub DP ala äri- ja väiketootmise juhtotstarbega alal. ÜP joonisel on ala maakasutus tähistatud roosa värviga ning tähisega T2.

Äri- ja erinevat liiki tootmistegevusteks mõeldud ala on keskkonnaohutu tootmise, tootmisehitiste ja neid teenindavate infrastruktuuride, väiketootmise ja väiksema külastajate arvuga maa-alad ning nendest tulenevad mõjualad. Põllumajandusliku ja metsandusliku tootmise jt tootmisehitiste ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ettenähtud maa-ala ning nendest tulenevad mõjualad.

Ruumilise arengu asjakohased ÜP eesmärgid Märjamaa alevis on järgmised:

- Olemasoleva elukeskkonna ja aedlinliku miljöö säilitamine. Uue hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada ümbritsevate elamute elukvaliteedi püsimisega.
- Arendamisel on lähtutud eesmärgist luua või hoida ruumiliselt terviklikku elukeskkonda ning tagada selle ruumiline ja funktsionaalne terviklikkus. Säästliku arengu võtmesõna on kompaktne asustus, sest ainult nii saab luua eeldused eluks vajalike infrastruktuuride – ühistransport, keskküte, ühine vee- ja kanalisatsioonisüsteem, kohalikud lasteaiad ja koolid, ujula, spordikeskus, tervisekeskus – arendamiseks. Nii saab säästa keskkonda ja parandada elukvaliteeti. Tihendamisena on käesolevas üldplaneeringus käsitletud muuhulgas ka kvaliteetse elukeskkonna jaoks vajalike funktsioonide (sh puhkealade, jalgratta- ja jalgteede) arendamist, et soodustada alevi kujunemist elavaks, turvalisemaks, säästvamaks ja tervislikumaks.
- Süsteemse planeerimisega toetada kompaktsete elamupiirkondade teket väljakujunenud infrastruktuuri baasil. Laiendatavate või uute elamualade planeerimisel on lähtutud sellest, et tagatud oleks hea juurdepääs, sotsiaalne taristu ja tehnovõrkudega varustatus. Arendamine peab toimuma võimalikult terviklike, hästi läbikaalutud ruumiliste visioonide ja terviklahenduste alusel. Uute elamupiirkondade planeerimisel tuleb arvestada erinevas vanuses elanikele vajaliku sotsiaalse infrastruktuuri osade, ühistranspordi võimaluste, avaliku ruumi ja kohalike keskuste arenguga.
- Tulenevalt rahvastiku üldisest kahanemis- ja vananemistrendist Eestis ja käsitletavas Märjamaa vallas, võib pikemas perspektiivis oodata rahvastiku kasvu aeglustumist või peatumist, mistõttu elamualade reserveerimisel lähtutakse olemas¬olevate elamualade kompaktsemaks muutmisest.
- Mitmekesistada sotsiaalset infrastruktuuri lähtudes rahvastiku arengusuundumustest (kahanemine ja vananev elanikkond). Kaasava planeerimise ja kindla kasutajagrupi (nt eakate) huvidest ja vajadustest lähtuvalt toimivate väliruumi lahenduste ja teenuste pakkumine.

ÜP seab tingimused elamute planeerimiseks, projekteerimiseks ja ehitamiseks. Elamualade ehitustingimuste määramisel on tähelepanu pööratud tervikliku elamisväärse miljöö tagamisele vallas, selleks on määratud minimaalsed lubatud kruntide suurused ja maksimaalne lubatud täisehituse protsendid. Eraldi on toodud tingimused elamute planeerimiseks, projekteerimiseks ja ehitamiseks Märjamaa alevis.

Lähtudes planeerimisseaduse § 125 lõige 1 on Märjamaa alev detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Üldnõuded elamute planeerimiseks, projekteerimiseks ja ehitamiseks Märjamaa alevis:

- Märjamaa alevis on elamukrundi miinimumsuurus, millele antakse ehitusõigus, 1200 m^2.

- Minimaalse maaüksuse suuruse määramisel on lubatud 20% kõikumist maakorralduslikel ja maastikulisest eripärast tulenevatel kaalutlustel (looduslikud piirid, juurdepääsud, kiviaiad, kõlvikupiirid jm).
- Ühel maaüksusel võib paikneda maksimaalselt üks elamu.
- Maksimaalne lubatud täisehituse protsent (sh nii elamu kui ka kõik teised abihooned ja kaetud rajatised) elamumaadel on kuni 30 %.
- Kõrghaljastusega kaetud aladel asuvatele elamukruntidele hoonete projekteerimisel tagatakse vähemalt 10 % ulatuses krundi pindalast kõrghaljastuse säilimine või asendamine.
- Elamukruntide ehitiste ja parklate pindala kavandamisel lähtutakse üldpõhimõttest, et kõvakattega alad krundil ei oleks kokku suuremad kui krundi haljastatav osa.
- Sõltuvalt elamukrundi ja selle ümbruse olemasolevast maastikulisest keskkonnast võib Vallavalitsus seada tingimuseks suurema või väiksema haljastuse osakaalu.
- Nii kliimamuutustega kohanemise kontekstis kui ka tehnilisest ja majanduslikust aspektist on väga oluline Märjamaa valla haljasalade roll sademeveekanalisatsiooni ja sademevett koguvate veekogude koormuse vähendamisel.
- Parkimine lahendatakse elamumaal omal krundil.
- Kõigi uute elamualade planeerimisel tuleb ette näha minimaalselt 2 m laiuste kõnniteede planeerimine, mida võib liigendada haljastusega.
- Planeeritud kõnniteed tuleb siduda olemasoleva jalgratta- ja jalgteede võrgustikuga.

ÜP seab tingimused äri-, kaubandus- ja teenindusettevõtete hoonete planeerimiseks, projekteerimiseks ja ehitamiseks (muuhulgas T2 äri- ja väiketootmise ala).

Uue äri-, kaubandus- ja teenindusettevõtte rajamiseks tuleb detailplaneering koostada üldplaneeringus määratud detailplaneeringu kohustusega aladel.

Äri-, kaubandus- ja teenindusettevõtte alade planeerimisel ja vastavate objektide projekteerimisel tuleb järgida järgmisi põhimõtteid.

Detailplaneeringus tuleb määrata ärimaa krundi minimaalne haljastuse protsent. Äri- kaubandus- ja teenindusettevõtte aladel on kruntide minimaalne haljastatud pinna osakaal üldjuhul 10%, kuid sõltuvalt asukohast võib Märjamaa vallavalitsus seada tingimuseks suurema või väiksema haljastuse osakaalu.

- Ärihoonete puhul tuleb parkimine lahendada krundi siseselt; detailplaneeringuga tuleb määrata vajalik parkimiskohtade arv ning võimalik paigutus krundil.
- Märjamaa alevi keskuses ette nähtud segahoonestusega aladel tuleb kvartalites ette näha esinduslik tänavafront.

Elamukrundi kasutamise kõrvalsihtotstarbeks võib ärimaa maakasutuse ette näha eeldusel, et äritegevusega kaasnevad mõjud ei häiri naabruskonda (sh puudub oluline keskkonnamõju elanike tervisele) ning rajatava hoone kubatuur vastab elamute mahtudele nii ehitisealuse pinna kui ka kõrguse poolest. **Koostatav ÜP seab hoonestuse lubatud maksimaalse korruselisuse (maapealsete korruste arv) kuni 5 korrust ja kuni 17 m.**

Detailplaneering on koostatava üldplaneeringuga kooskõlas.

3 KSH vajadus lähtuvalt õigusaktidest

Lähtudes Planeerimisseaduse (PlanS) § 1 lõikest 3 kohaldatakse planeeringu koostamise käigus läbiviidavale keskkonnamõju strateegilisele hindamisele PlanS-st tulenevaid menetlusnõudeid.

Vastavalt PlanS § 124 lõikele 5 on KSH kohustuslik detailplaneeringu koostamisel, kui planeering on aluseks KeHJS § 6 lõike 1 kohasele tegevusele. **Antud juhul detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõike 1 ehk olulise keskkonnamõjuga tegevuse alla.**

Vastavalt KeHJS-le on keskkonnamõju oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

PlanS § 124 lõike 6 alusel on keskkonnamõju strateegilise hindamise kaalumine vajalik § 142 nimetatud detailplaneeringu (ehk üldplaneeringut muutva detailplaneeringu) koostamisel. **Antud juhul on tegemist kehtivat Märjamaa aleviku üldplaneeringut (ehitustingimused – hoone kõrguse piirang) muutva detailplaneeringuga.** Juhtotstarve on vastava ala valdav kasutusviis.

Eelhinnangu andmisel lähtutakse KeHJS § 33 lõigete 3-5 kriteeriumidest, kusjuures hinnata tuleb kõikide (oluliste) kriteeriumide alusel, milline mõju võib DP-ga kavandatava tegevusega kaasneda.

Eelhindamine ei lõppe KSH eelhinnangu koostamisega, vaid vajalik on ka asjaomaste asutustega konsulteerimine. Eelhindamise etapis konsulteerimine vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 on KSH protsessis esimene asjaomaste asutuste kaasamine. Asjaomased asutused igal konkreetsel juhul määratleb planeeringu koostamise algataja (või korraldaja). Asjaomaste asutuste loetelu sõltub sellest, millised mõjud tegevusega kaasnevad. Asutuste hulka kuulub alati Keskkonnaamet (KeA).

4 Hinnang keskkonnamõjudele

4.1 Kavandatava tegevuse eeldatav mõju Natura 2000 aladele, bioloogilisele mitmekesisusele, kaitstavatele liikidele ja loodusobjektidele

Mõjude eelhindamisel on lähtutud EELIS-es (Eesti looduse infosüsteem, Keskkonnaagentuur) olevatest andmetest kaitsealuste liikide ja elupaigatüüpide esinemise kohta.

Joonis 5. *DP ala piirkonna looduskaitselised kitsendused. Allikas: Maa- ja Ruumiamet*.

Lähim Natura 200 ala on ca 600 m ida poole jääv **Märjamaa järtade loodusala (RAH0000335). DP realiseerimisel puuduv mõju Natura ala kaitse-eesmärkidele ja ala terviklikkusele. Natura eelhindamise vajadus puudub.**

Lähim kaitseala on Märjamaa looduskaitseala (KLO1000722), mis jääb DP ala piirist lähimas punktis 80 m kaugusele lõunasse. LKA kaitse-eesmärk on kaitsta, säilitada ja taastada väärtuslikke metsakooslusi ning kaitsta kaitsealust liiki väike-konnakotkast (*Aquila pomarina*) ja tema elupaika. Tegemist on hooldatava **LKA Märjamaa sihtkaitsevööndiga.**

Väike-konnakotka (*Aquila pomarina*) kaitse tegevuskavas[1] on kirjeldatud liigi seisundit ohutavad ohutegurid (**Tabel 1**).

Väike-konnakotka peamine toitumisala jääb 2–2,5 km kaugusele pesast ning hõlmab avamaastikke. Väga ebatõenäoline on DP realiseerimisega kaasnev mõju või häiring väike-konnakotkale. Püsielupaiga seoses võib ohuteguritest välja tuua eeskätt toitumisalade kvaliteedi languse.

[1] Väike-konnakotka (*Aquila pomarina*) kaitse tegevuskava. Kinnitatud Keskkonnaameti peadirektori 26.03.2018 käskkirjaga nr 1-1/18/138

Tabel 1. Eesti väike-konnakotka populatsiooni ohustavad tegurid ning nende tähtsus.

Ohutegur	Tähtsus
Seni teadmata pesapaikade hävimine	suur
Pesitsusaegne häirimine	keskmine
Toitumisalade hävimine ja kvaliteedi langus	keskmine
Keskkonnamürgid	väike / teadmata
Lindude tahtlik tapmine	väike
lindude tahtlik tapmine	väike
Kauplemine munade ja poegadega	väike
Hukkumine elektriliinides, tuulegeneraatorites või liikluses	väike

Väike-konnakotkas on kaksikbiotoopne lind. Tema pesa paikneb metsas ning toitumine toimub avamaastikul. Väike-konnakotka eelistatud toitumisbiotoopideks on erinevad rohumaad ning muud avamaakõlvikud. Väike-konnakotkas jahib oma saaki passiivsel kaugelennul rohumaade kohal või „istudes ja oodates" mõnel puul, heinapallil või elektripostil. Peamisteks saakobjektideks on pisiimetajad, kuid samuti teised väiksed ning keskmise suurusega loomad nagu kahepaiksed ja linnud. Toitumisalade mosaiiksus pakub liigile arvukamat, mitmekesisemat ja sellest tulenevalt stabiilsemat toiduressurssi.

Väike-konnakotkas on eriti tundlik pesitsusaegse häirimise suhtes ja võib kurna hüljata häirimise tulemusena. Väike-konnakotkast häirivad pesitsusaegsed inimtegevused, nii raietööd, kuivenduskraavide ning väljaveoteede rajamine ja hooldamine ning inimeste juhuslik liikumine. Tavapäraselt soovitatakse pesast 300 m raadiuses vältida ehitustegevust pesitsusperioodil. Vastavalt LKS § 50 lg 5 on ajavahemikul 15.03 kuni 31.08 keelatud inimeste viibimine väike-konnakotka püsielupaigas.

DP alal kaitsealused liigid puuduvad. Kavandatava hoone rajamine DP alale vähendab mõnevõrra loodusliku ala pindala, kuid ala hoonestatamisel on võimalik arvestada (väärtusliku) haljastuse säilitamisega hoonestusala piires. Rajatakse uushaljastust ja tagatakse selle hooldus. Kui pinnaveerežiimi oluliselt ei muudeta, ei ole eeldada ka olulist mõju säilivatele (pool)looduslikele naaberaladele.

Detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisel ei ole oodata olulist ebasoodsat mõju bioloogilisele mitmekesisusele, kaitstavatele liikidele ja loodusobjektidele.

4.2 Loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus

Hoonete ja rajatiste rajamisel ja kasutamisel tarbitakse paratamatult loodusvarasid (nt maa, veeressurss, energia, ehitusmaterjalid), kuid arvestades ehitusmahte, ei põhjusta see nende varude kättesaadavuse vähenemist mujal.

DP ala jääb geoloogilise uuringu alale (Rapla- ja Pärnumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum), kuid otseseid piiranguid sellega ei kaasne.

Ehitustegevusega kaasneb ehitusjäätmete teke. Antud planeeringu puhul pole oodata jäätmeteket mahus, mis võiks ületada piirkonna keskkonnataluvust.

Ehitusjäätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle vastavat keskkonnaluba (luba jäätmete käitlemiseks või kompleksluba) omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks. Jäätmete

käitlemise korraldamisel lähtutakse jäätmeseadusest ja kehtivast omavalitsuse *jäätmehoolduseeskirja* nõuetest.

Samuti kaasneb jäätmete (eeskätt olmejäätmete) teke hoonete kasutusperioodil, kuid seda ei ole oodata olulisel tasemel.

Juhul kui jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt jäätmeseadusele ja Märjamaa valla jäätmehoolduseeskirjale (vastu võetud 20.12.2022 määrusega nr 29) ning Märjamaa valla jäätmekavale 2024-2029, ei ole oodata sellest tulenevat olulist keskkonnamõju.

4.3 Mõju pinna- ja põhjaveele

Piirkond jääb Märjamaa aleviku tiheasustusalale. Vastavalt Märjamaa valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavale 2022–2034 on võimalik DP ala liita olemasoleva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. DP ala ühisveevarustus ja -kanalisatsioon lahendatakse vastavalt piirkonna vee-ettevõtja AS Matsalu Veevärk tehnilistele tingimustele.

Kui liitutakse valla ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemiga, ei ole oodata negatiivseid keskkonnamõjusid ega täiendavat pinnavee- või põhjaveereostuse riski kohapeal.

DP-ga kavandatud mahus hoonestuse rajamine ei too eeldatavalt kaasa ka veetarbimist mahus, mis võiks mõjutada valla põhjaveevaru suurust ja seeläbi põhjustada olulist keskkonnamõju.

Liig- ja sademevee ärajuhtimise meetodi valikul peab alati arvestama asukohta ja konkreetseid olusid. Kruntidelt ärajuhitavat liig- ja sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele. Veeseaduse § 129 järgi tuleb sademevee käitlemisel võimalusel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Soovitav on kasutada sademeveest vabanemiseks looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda kohapeal eelkõige maastikukujundamise kaudu, kus võimalik. Samuti on soovitatav sademevett lokaalselt immutada ja koguda haljastuse kastmiseks kasutamiseks.

DP realiseerimisega ei ole oodata olulist mõju pinnaveele ja põhjavee režiimile või kvaliteedile.

4.4 Jääkreostus

Ala on endine tööstuspiirkond ja lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond.

DP alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust ning toimunud keskkonnaohtlikku tegevust. Seetõttu ei ole eeldada pinnase- või põhjavee reostust, mis seaks piirangud detailplaneeringuga kavandatavale tegevusele.

4.5 Müra, vibratsioon, õhusaaste, valgus, soojus ja kiirgus

Ehitusaegsed tööd ja transport põhjustavad teatavas ulatuses ehitusaegseid häiringuid, kuid need mõjud on lühiajalised. Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitusmüra ja vibratsiooni tasemeid. Tegu on samuti mööduvate mõjudega ning arvestades tegevuse mahtu ei ole ehitustööde korrektsel korraldamisel oodata olulist ehitusaegset mõju.

Kavandatava hoonestuse küttelahenduse põhimõtted määratakse ära planeeringu koostamisel. Individuaalsetel küttelahendustel oluline negatiivne keskkonnamõju puudub.

Erinevate võimalike lokaalsete taastuvenergialahenduste kasutuselevõtt vajab üldjuhul projektipõhist lähenemist, kuid erinevate taastuvenergiaallikate kasutuselevõttu üldiselt soositakse, kus võimalik.

Õhk-soojuspumba välisagregaadi tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisas 1 toodud normtasemeid.

Ehitustööde käigus toimub ehitusobjektide valgustamine. Kruntide valgustamisel kasutatakse kaasaegseid energiasäästlike valgustuslahendusi.

Piirkonna välisõhu kvaliteet on eelduslikult hea. Arvestades planeeritavat mahtu, ei kaasne DP realiseerimisega olulist liikluskoormust ning sellega kaasnevat müra ja õhusaastet. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse (KeÜS) § 3 käsitleb ka keskkonnahäiringuid, mis on inimtegevusega kaasnev vahetu või kaudne ebasoodne mõju keskkonnale, sealhulgas keskkonna kaudu toimiv mõju inimese tervisele, heaolule või varale või kultuuripärandile. Keskkonnahäiring on ka selline ebasoodne mõju keskkonnale, mis ei ületa arvulist normi või mis on arvulise normiga reguleerimata. Siiski eeldatakse olulise keskkonnahäiringu tekkimist läbi keskkonna keemilisele, füüsikalisele või bioloogilisele näitajale kehtestatud piirväärtuse, mida ei tohi inimese tervise ja keskkonna kaitsmise huvides ületada. Antud juhul selliseid mõjusid eeldada ei ole.

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole seega ette näha ülenormatiivse välisõhu saaste, mürahäiringu, soojuse, kiirguse või lõhnahäiringu tekkimist.

4.6 Mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale

DP eskiis ei ole vastuolus Märjamaa valla ja Märjamaa aleviku üldiste arenguplaanidega .

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole ette näha ulatuslikku mõju varale.

DP-ga kavandatav tegevus ei kujuta ohtu inimese tervisele või keskkonnale. Kavandatava tegevuse mõjud on lokaalsed. Ehitusperioodi mõjude leevendavaks meetmeks on müra ja vibratsiooni põhjustava ehitustegevuse planeerimine selliselt, et see võimalikult vähe häiriks ümberkaudseid elanikke. Soovitav on müra ja vibratsiooni põhjustavaid töid teostada ainult tööpäevadel ajavahemikus kell 8.00 - 18.00.

Olulist negatiivset sotsiaal-majanduslikku mõju või mõju tervisele ei ole ette näha.

4.7 Visuaalne mõju

Detailplaneeringu elluviimine muudab visuaalset maastikupilti.

Uushoonestust saab rajada selliselt, et see arvestab mahult ja arhitektuurselt lahenduselt olemasolevat väljakujunenud keskkonda, st hoonestusjoont, hoonete vahelist kaugust, mahtu, katusekuju, viimistlusmaterjale jms.

Planeeringuala hoonete asukohta võib pidada visuaalselt sobivaks. Planeeringus määratakse arhitektuursed tingimused, mis tagavad hoonete sobitumise olemasolevasse hoonestuspilti.

4.8 Avariiolukordade esinemise võimalikkus

Planeeringualale ei ole kavandatud uusi keskkonnaohtlikke rajatisi ega tegevusi.

Seega ei ole eeldada kavandavast tegevusest tulenevaid võimaliku olulise keskkonnamõjuga avariiolukordade esinemist.

4.9 Mõju kultuuriväärtustele

Kultuurimälestiste riikliku registri andmetel lähipiirkonnas muinsuskaitseobjekte ei ole.

DP ala piirist ca 270 m kirde poole jääb Jaama tee äärde ehitismälestis Märjamaa raudteejaama veetorn (registri nr 15268) ja edasi Märjamaa raudteejaama hoone (nr 15267).

Otsene mõju kultuuriväärtustele DP realiseerimisel puudub.

4.10 Mõju kliimamuutustele ja kliimamuutustega kohanemine

Temperatuuritõusuga kaasnev kuumalainete sagenemine on üks peamisi tulevikukliima riske nii Eestis kui ka mujal maailmas. Kuumalained võimenduvad eeskätt tiheasustusaladel soojussaare efektina, kus suured tumedad pinnad (asfaltteed, asfaltkattega parklad) neelavad suurema osa päikesekiirgusest, mis omakorda kütavad õhku. Soojussaar on ümbritsevast maapiirkonnast märkimisväärselt soojem tehisala. Samuti on soovitav kasutada maastikukujunduses veelelemente (tiigid, avatud kraavid), mis võimaldavad vähendada nii temperatuuritõusu kui ka puhverdada sagenevate tormidega kaasnevate valingvihmade veekoguseid.

Kõikide arendustegevuste puhul tuleb arvestada endise keskkonnaministri poolt kinnitatud kliimamuutustega kohanemise arengukavaga[2]. Kliimamuutustega kohanemise arengukava ja selle juurde kuuluva rakendusplaani kohaselt toob äärmuslike ilmastikunähtuste sagenemine suure tõenäosusega kaasa raskemate ilmastikuoludega seotud loodusõnnetuste sagenemise. Võivad kaasneda veetaseme muutus, sademete hulga ja temperatuuri äärmuslikud muutused.

Planeeringute sademeveelahenduse kavandamisel tuleb arvestada prognoositavate sademete hulga suurenemise ja tormide sagenemisega. Eelistada tuleb looduslähedasi sademeevee lahendusi, sh avatud kraave ja tiike, mille sademevee koguste puhverdamise võime on suurem kui torustikel. Sademevee lahenduste projekteerimisel, sh dimensioneerimisel, tuleb arvestada muutuvate kliimaoludega.

Kaasaegsed hooned kasutavad samas vähem elektrienergiat ja sellega väheneb kaudse mõjuna elektrienergia tootmise vajadus, misläbi paiskub energia tootmisest üldiselt õhku vähem heitgaase ja kasvuhoonegaase.

Lokaalsed mõjud on olemas, kuid olulist ebasoodsat mõju kavandatava tegevusega kaasnevalt kliimamuutustele oodata ei ole.

[2] https://envir.ee/kliimamuutustega-kohanemise-arengukava

4.11 Lähipiirkonna teised arendused ja võimalik mõjude kumuleerumine

Planeeringuala kontaktvööndis teised sarnased uusarendused teadaolevalt puuduvad.

Olulist koosmõju või mõjude kumuleerumist ei ole ette näha.

4.12 Muud aspektid

Riigipiiriülese mõju esinemist käsitletava detailplaneeringuga kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole oodata. Kuigi tegemist on piirivööndisse jääva alaga, siis pole tegemist sellise arendusega, mille mõjud võiksid ületada riigipiiri.

Vastavalt KeHJS § 33 lg 4 p 3 kohaselt tuleb eelhinnangus hinnata strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasust ja olulisust keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse. Antud juhul on tegu suhteliselt väiksemahulise detailplaneeringuga, seega olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse puudub.

Vastavalt KeHJS § 33 lg 4 p 5 tuleb eelhinnangus hinnata strateegilise planeerimisdokumendi, sealhulgas jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsust Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel. Antud juhul on tegu võrdlemisi väiksemahulist uushoonestust kavandatava detailplaneeringuga. Seos Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisega puudub.

5 Ettepanek KSH algatamise/algatamata jätmise kohta

DP-ga ei kavandata tegevusi, mis kuuluksid KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. KSH eelhinnangu koostamise vajadus tuleneb otseselt sellest, et kehtiv Märjamaa aleviku üldplaneering näeb (seletuskirja punkt 7) maksimaalselt kahekorruselised kortermajad.

Samas koostatav Märjamaa valla üldplaneering näeb vallas ette kuni viiekorruselisi hooneid. Kuigi koostatav ÜP ei ole õigusakt, siis kohalik omavalitsus peaks detailplaneeringu algatamise kaalumisel võtma arvesse asjakohastes mittesiduvates dokumentides väljendatud huve, sh koostamisel oleva kõrgema astme planeeringu eesmärke. Kaalutlusõiguse teostamisel ei tule arvestada üksnes õigusaktidega, vaid kõigi oluliste asjaoludega[3].

Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta DP alusel ehitiste rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju, kui planeeringu elluviimisel rakendatakse võimalike negatiivsete mõjude vähendamiseks asjakohaseid leevendusmeetmeid.

Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) andmebaasi andmetel looduskaitsealused objektid planeeringualal puuduvad.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust hinnati KeHJS § 33 lõigete 3-5 alusel koostatud eelhinnangus. Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. KSH läbiviimine ei ole seega käesoleva eelhinnangu alusel vajalik järgnevatel põhjustel:

1) detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevana ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks täiendavat negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;

2) lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha DP realiseerimisel eskiisiga kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;

3) planeeringualal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid ja kaitsealasid. Piirkonnas olevaid kaitsealasid ja kaitsealuste liikide elupaikasid planeeringuga kavandatav tegevus negatiivselt ei mõjuta;

4) detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta eeldatavalt kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara;

5) detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele;

6) planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

[3] Riigikohus, lahend nr 3-3-1-87-13

Detaiplaneeringus keskkonnatingimustega arvestamine on igakülgselt võimalik planeeringumenetluse käigus vastavalt planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 12.

DP ala ühisveevarustus ja – kanalisatsioon lahendatakse vastavalt piirkonna vee-ettevõtja Matsalu Veevärk OÜ tehnilistele tingimustele. Sademe- ja liigvee täpsem ärajuhtimise lahendus koos käideldavate või omal krundil immutavate koguste arvutustega lahendatakse ehitusprojektides.

KSH eelhinnangu ülesanne on hinnata võimalikku olulist keskkonnamõju ja ei ole otseselt hinnata hoonete ruumilist mõju ja hoonestuse keskkonda sobitumist. Antud teema lahendamine on planeeringu koostamise ülesanne.

KSH algatamise või mittealgatamise täiendava otsuse saab teha siiski vaid kohalik omavalitsus ning planeeringu koostamisel ja kehtestamisel tuleb kavandatava tegevuse aspekte hoolikalt kaaluda ehk planeerida. Lisaks eelhinnatud keskkonnakaalutlustele peab detailplaneeringu koostamisel arvestama ka muid asjakohaseid mõjusid PlanS § 4 lg 2 mõistes.

Enne KSH üle otsustamist tuleb omavalitsusel küsida KSH algatamise või algatamata jätmise otsuse eelnõu põhjal seisukohta asjaomastelt asutustelt vastavalt KeHJS § 33 lg 6, eeskätt Keskkonnaametilt, aga vajadusel ka teistelt juba kaasatud asutustelt.