

Ida-Virumaa maakond
Vaivara vald
Olgina alevik

ROOTSILÕVI MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE ARUANNE

DP koostaja:

OÜ Ülenurme Investeeringud
Registrikood 10665700
Viljandi mnt 13
50412 Tartu linn

Ekspert:

Keskkonnakonsultant-ekspert
Kalev Liiv
Pikk tn 82-77
50606 Tartu linn
GSM +372 5646 3070
Keskkonnaekspertiisi tegevuslitsents:
KMH0061 kehtiv kuni 16.10.2011

KSH algataja:

Vaivara Vallavalitsus
Pargi tn 2, Sinimäe alevik
40101 Vaivara vald
Ida-Virumaa

KSH järelevalvaja:

Ida-Virumaa Keskkonnateenistus
Pargi tn 15
41537 Jõhvi linn
Ida-Virumaa

SISUKORD

SISUKORD.....	2
1. Detailplaneeringu (edaspidi DP) sisu ja peamised eesmärgid	3
2. DP seos olulisemate planeerimisdokumentidega	8
3. DP poolt mõjutava keskkonna kirjeldus ja erinevate alternatiivide võrdlus.....	11
4. DP elluviimisest lähtuvad keskkonnaprobleemid	18
5. Oluliste rahvusvaheliste, Euroopa Liidu või riiklike keskkonnakaitse eesmärkidega arvestamine	19
6. Hinnang eeldatavate erinevate mõjude kohta keskkonnale	24
7. Erinevate mõjude omavahelised seosed ja piiriülene keskkonnamõju	27
8. Olulise negatiivse keskkonnamõju vältimiseks ja leevendamiseks kavandatud meetmed	28
9. Ülevaade alternatiivsete arengustsenaariumide valikust ja parim alternatiiv	30
10. Ülevaade KSH korraldamisest ja avalikkuse kaasamisest	32
11. Raskused KSH aruande koostamisel.....	41
12. Keskkonnamõju seireks kavandatud meetmed ja mõõdetavate indikaatorite kirjeldus.....	43
13. Aruande sisukokkuvõte.....	44
14. KSH programm ja selle avaliku arutelu protokoll	48
15. KSH aruande avaliku arutelu protokoll.....	57
16. Ülevaade ettepanekutest, vastuväidetest ja küsimustest ning nende arvestamisest või arvestamata jätmise põhjustest	58
Lisa 1. AS Astri-Narva Rootsilõvi kinnistu detailplaneeringu algatamise taotlus 28.11.06	
Lisa 2. AS Astri-Narva Rootsilõvi kinnistu detailplaneeringu algatamise taotluse lisa 07.02.07	
Lisa 3. Vaivara Vallavalitsuse majandusosakonna 06.03.07 kiri nr 7-1.2/7.1.3	
Lisa 4. OÜ Ülenurme Investeeringud 12.03.07 e-kiri vastuseks valla kirjale 06.03.07 kiri nr 7-1.2/7.1.3	
Lisa 5. OÜ Ülenurme Investeeringud 16.03.07 koostatud detailplaneeringu eskiislahendus	
Lisa 6. Vaivara Vallavolikogu 24. mai 2007 otsus nr 103 detailplaneeringu algatamise kohta	
Lisa 7. Vaivara Vallavalitsuse 04.06.07 algatatud planeeringutest informeerimine	
Lisa 8. Vaivara Vallavalitsuse ja AS Astri-Narva vahel detailplaneeringu koostamise lepingu sõlmimine 18.06.07	
Lisa 9. Vaivara Vallavalitsuse poolt detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine 18.06.07	
Lisa 10. Vaivara Vallavalitsuse 07. augusti 2007 korraldus nr 248 detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise kohta	
Lisa 11. Keskkonnamõju hindamise teade Ametlikes Teadaannetes 23.08.07	
Lisa 12. AS Astri-Narva 04.09.07 kiri Vaivara Vallavalitsusele KSH algatamise põhjenduste täpsustamiseks ja teiste ametkondade seisukohtade saamiseks	
Lisa 13. Vaivara Vallavalitsuse majandusosakonna 10.10.07 kiri nr 9-4.8/757 vastuseks AS Astri-Narva päringule	
Lisa 14. Ida-Virumaa keskkonnateenistuse10.07 kiri nr 32-12-1/40939-2 KSH algatamisest	
Lisa 15. Rootsilõvi kinnistu detailplaneeringu KSH programmi avalikustamise teatis Ametlikes Teadaannetes ja Põhjaranniku ajalehes	
Lisa 16. Rootsilõvi kinnistu detailplaneeringu KSH programmi eelnõu	
Lisa 17. Sotsiaalministeeriumi 22.11.07 e-kiri KSH programmi täiendamiseks ja menetlusosalistele saadetud kirjad	
Lisa 18. Kurvi ja Raja maaüksuste omanike volitatud esindaja Ants Sibolt seisukoht 04.12.07 ja KSH programmi arutelul osalejate registreerimisleht	
Lisa 19. KSH programmi esitamine 10.12.07 kinnitamiseks Ida-Virumaa Keskkonnateenistusele	
Lisa 20. KSH programmi heakskiitmine Ida-Virumaa Keskkonnateenistuse 04.01.2008 kirjaga nr 32-12-1/59438-2	
Lisa 21. Rootsilõvi maaüksuse DP eskiislahenduse tutvustav avaliku arutelu protokoll, arutelu osavõtjate nimekiri ja avalikust arutelust teatamine	
Lisa 22. Info arendaja, planeerija ja planeeringuala kohta	

1. Detailplaneeringu (edaspidi DP) sisu ja peamised eesmärgid

Planeeringuala (ca 31 ha) asub Ida–Virumaal Vaivara vallas Olgina alevikus. Planeeritav ala on hoonestamata.

Planeering hõlmab Rootsilõvi kinnistut ja vähesel määral ka riigimaad. Valdavalt asub planeeritaval alal söötis haritav maa (ca 29,39 ha looduslikku rohumaad). Teiste maaliikide osatähtsus on märgatavalt väiksem (1 ha muu maa ja ca 0,65 ha on teemaa, transpordimaa).

Planeeringuala jääb Viru lavamaa, õhukese pinnakattega, lainja reljeefiga paetasandiku servaalale ning astmelisele klindi äärel. Vaadeldav ala on tasase reljeefiga. Ühtlane langus on lõunast põhja. Maapinna kõrguste vahe on kuni 5 m. Kõige kõrgem koht kinnistul ulatub 31 meetrini merepinnast. Samas kõige madalam kõrgus on 26 meetrit merepinnast.

Andmed planeeringualal olevate maaüksuste kohta on ära toodud tabelis 1.

Tabel 1 Andmed planeeringualal olevate maaüksuste kohta

Maaüksuse nimi	Sihtotstarve*	Maaüksuse suurus	Planeeringualasse jääva ala suurus	Maaüksuse omanik
Rootsilõvi (katastritunnus 85101:003:0234)	100% maatulundusmaa (M 011)	30,39 ha	30,39 ha	Aleg Kirs (isikukood 35412172741) seisuga 22.04.2005
Olgina aleviku viiva tee maaüksus (reformimata riigimaa)	-	-	4500 m ²	Eesti Vabariik
Tallinn – Narva T1-X (katastritunnus 85101:003:0249)	100% transpordimaa (L 007)	5,4 ha	2000 m ²	Eesti Vabariik

Märkused: *Sihtotstarvete määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 24.01.1995.a määrusest nr 36 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused“

Detailplaneeringu eesmärkideks on planeeringuala:

- kruntideks jagamine äri - ja tootmisfunktsiooniga ning sotsiaalfunktsiooniga hoonete ehitamiseks,
- hoonestustingimuste ja maakasutuse sihtotstarbe määramine,
- kruntide haljastuse ja heakorra lahendamine,
- juurdepääsuteedega ja tehnovõrkudega varustamine.

Arendaja AS Astri-Narva detailplaneeringu alusel kavandatava tegevuse eesmärgiks on leida Rootsilõvi kinnistule parem kasutus, mis oleks majanduslikult otstarbekas, füüsiliselt teostatav ja juriidiliselt lubatav. DP järgse tegevuse tulemusena tekib Ida-Viru maakonnas Vaivara vallas Olgina alevikus kõikidele kaasaja nõuetele vastav terviklikult lahendatud miljöövärtuslik äri- ja sotsiaalhoonetega piirkond:

- Narva linnas ja selle lähiümbruses on olemas oodatav nõudlus kaasaja nõuetele vastava äri- ja sotsiaalpiirkonna järele, eriti peale uute elamupiirkondade rajamist.
- Arendustegevuse käigus paranevad piirkonna heakord ja turvalisus.
- Toimub söötis haritava maa alternatiivne kasutusele võtmine.
- Planeeritava ala kasutusele võtmine vähendab kulupõlengute tekkimise tõenäosust, sest rohu regulaarse niitmise tulemusena ei teki tuleohtlikku kulu, mis võib hooletuse või mõtlematuse tõttu süttida ning tekkinud kahjutuli võib kanduda väljaspool käesolevat DP ala jm.

Detailplaneeringu maaüksus külgneb põhimaanteega E20 Tallinn–Narva, kus 2005. aasta andmetel oli Narva linna piiril liiklussageduseks üle 6000 sõiduki ööpäevas. Maanteeameti poolt väljastatud tehnilistes tingimustes tehakse ettepanek rajada Olgina aleviku ja Narva linna vahele magistraalteega paralleelne tee piki kõrgpingeliini koridori, kuna uusi ristmikke rahvusvahelisele põhimagistraalile kavandada ei ole võimalik.

Planeeringuala läbib pinnastee, mis kulgeb maanteelt kuni Mäealuse kinnistule. Samuti asub planeeringualal teine pinnastee, mis kulgeb Olgina teelt Männiku tn 10 kinnistule.

Rootsilõvi kinnistu idapoolne piir ühildub Narva linna piiriga. Olgina aleviku keskus jääb linnulennult ca 500 m ja Narva linna keskus ca 3 km kaugusele planeeringualast.

Planeeringualasse jäävate maaüksuste andmed on toodud Tabelis 1. Rootsilõvi maaüksuse põhjapiiril olevad eravalduses naaberkiinnistud on **Männiku tn 10A** (katastriüksuse tunnus 85101:003:0348, katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaa), **Männiku tn 10** (85101:003:0396, tootmismaa) ja **Mäealuse** (85101:003:0466, maatulundusmaa); lõunast piirneb planeeringuala **Kurvi** (85101:003:0346, elamumaa) ja **Raja** (85101:003:0394, maatulundusmaa) kiinnistutega; läänepiiril asub **Saare** (85101:003:0394, maatulundusmaa) maaüksus. Lõunapiiril asub Tallinn – Narva mnt kinnistu **Tallinn - Narva T1-X** (85101:003:0249, transpordimaa). Põhjas, idas ja läänes asuvad reformimata riigimaa tükid.

Planeeringuala ümbritsevad põhiliselt maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata kiinnistud v.a Männiku tn 10A ja Männiku tn 10 kiinnistud. Viimastel asuvad tootmishooned. Ehitised on nii viil- kui ka lamekatusega, materjalidest on kasutatud tellist ja betooni.

Tabelis 4 on toodud algatatud naabermaaüksuste detailplaneeringud.

Detailplaneeringuga on Rootsilõvi kinnistu jagatud **23** krundiks – **13** ärimaakrunti, **2** äri – ja üldmaa krunti, **5** krunti alajaamale ja **3** teemaa krunti, millest **2** on mõeldud Tallinn – Narva maantee äärsel kõnnitee rajamiseks. Positsioonil 9 asuvat krunti võib pärast detailplaneeringu kehtestamist jagada vastavalt joonisel (DP põhikaart leht 3.) eeldusel, et krundid liidetakse Mäealuse detailplaneeringuga määratud kruntidega. Planeeritavate kruntide ehitusõigused on toodud tabel 2 Ehitusõigus.

Tabel 2. Ehitusõigus.

Pos nr	Krundi suurus m ²	Maa sihtotstarve	Hoone täisehitusprotsent krundi pindalast %	Maksim. ehitusalune pind m ² *	Maks hoonete arv krundil	Hoone maks korruselisus tk/ maks kõrgus maapinnast m
Pos 1	6174	100% Ä	50	3087	2 põhihoonet ja 1 kõrvalhoone	3/17
Pos 2	10344	100% Ä	50	5172	2 põhihoonet ja 1 kõrvalhoone	3/17
Pos 3	13724	100% Ä	50	6862	2 põhihoonet ja 1 kõrvalhoone	3/17
Pos 4	9516	100% Ä	50	4758	2 põhihoonet ja 1 kõrvalhoone	3/17
Pos 5	9442	100% Ä	50	4721	2 põhihoonet ja 1 kõrvalhoone	3/17
Pos 6	14345	100% Ä	50	7172	2 põhihoonet ja 1 kõrvalhoone	3/17
Pos 7	14181	90% Ä/ 10% Ü	50	7090	2 põhihoonet ja 1 kõrvalhoone	3/17
Pos 8	123700	90%Ä/ 10% Ü	50	61850	10 põhihoonet ja 5 kõrvalhoonet	8/40
Pos 9	9398	100% Ä	50	4699	3 põhihoonet ja 2 kõrvalhoonet	5/18
Pos 10	15709	100% Ä	50	7854	3 põhihoonet ja 2 kõrvalhoonet	5/18
Pos 11	9667	100% Ä	50	4833	3 põhihoonet ja 2 kõrvalhoonet	5/18
Pos 12	9775	100% Ä	50	4887	3 põhihoonet ja 2 kõrvalhoonet	5/18
Pos 13	9774	100% Ä	50	4887	3 põhihoonet ja 2 kõrvalhoonet	5/18
Pos 14	9454	100% Ä	50	4727	3 põhihoonet ja 2 kõrvalhoonet	5/18
Pos 15	10281	100% Ä	50	5140	3 põhihoonet ja 2 kõrvalhoonet	5/18
Pos 16	21858	100% L	-	-	-	-
Pos 17	453	100% L	-	-	-	-
Pos 18	5608	100%L	-	-	-	-
Pos 19	113	100% T	-	-	-	-
Pos 20	100	100% T	-	-	-	-
Pos 21	99	100% T	-	-	-	-
Pos 22	100	100% T	-	-	-	-
Pos 23	100	100% T	-	-	-	-

Märkused: *Hoone ehitisealune pind on hoone horisontaalprojektsiooni pind, mille hulka arvatakse ka hoone väljaulatuvad osad ning sammastel olev ehitise osa. Planeeringuga määratud sihtotstarbed on:

- ärimaa (Ä 002); sotsiaalmaa (Ü 005); tootmismaa (T 003); transpordimaa (L 007)

Maatükkide sihtotstarvete määramisel on lähtutud Vabariigi Valitsuse 24.01.1995 määrusest nr. 36, muudetud 29.04.1996 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise alused".

Rootsilõvi detailplaneeringu KSH aruanne

Planeeringuga on näidatud maksimaalsed ehitusõigused. Korruselisuse ja hoone kõrguse määramisel on arvestatud sellega, et tehnoruume on võimalik lahendada hoone mahus. Lahtiste tehnosõlmede (ventilatsiooni seadmed jms) paiknemine hoone katusel ei ole soovitatav.

Maksimaalse hoonete arvu määramisel on silmas peetud seda, et krundile oleks võimalik rajada põhihoone funktsiooni toetavaid hooneid (nt prügimaja, ladu, hoidla jms).

Planeeringualale juurdepääs toimub Olgina alevikku viivalt teelt ning Tallinn–Narva maanteelt. Olgina alevikku viiv tee ja Tallinn–Narva mnt on asfaltkattega. Kõnniteid välja pole ehitatud, jalakäijad kõnnivad teepeenral.

Planeeringuga on ette nähtud alale juurdepääsu tagamiseks uue kogujatee rajamine Narva linnast Pähklimäe tänava pikendusest kuni Olgina aleviku tee. Rootsilõvi kinnistul asuv olemasolev mahasõit Tallinn - Narva põhimaanteelt planeeringuga suletakse. Planeeritav kogujatee tagab ka juurdepääsu Mäealuse kinnistule. Kogujatee kulgeb edasi Saare (katastritunnus 85101:003:0449) kinnistule. Edasine teetrass määratakse täpsemalt teiste detailplaneeringutega (Saare, Olgina – Tamme ja Kuusiku maaüksuste detailplaneeringutega). Olgina tee ja Tallinn–Narva maantee ristmiku rajamine lahendatakse eraldi projektiga, koostöös Maanteeametiga.

Kogujatee on planeeritud kahe-suunalise liikluskorraldusega kõvakattega teena. Teemaa laiuseks on arvestatud 18,0 m, millest 7,0 m on planeeritud sõidutee alla. Kõnniteed on ette nähtud rajada kogujateel mõlemale poolele – põhjapoolne kõnnitee 2,0 m ja lõunapoolne kõnnitee 3,0 m laiune. Sõidutee ja kõnnitee vahele jääb põhja pool 2,0 m eraldusriba ja lõuna pool 3,0 m laiune eraldusriba. Vähendamaks kogujateest tulenevat liiklusrumõru ja saastet, on kavandatud teemaa haljasalale istutada puid. Sõidutee on planeeritud äärekividega.

Narva linnas asuva Äkkeküla 1 detailplaneeringuga on Narva linna poolne kogujatee määratud perspektiivis neljarealiseks. Tulenevalt sellest on määratud ka hoonestusala kaugused teemast. Pos 9 ja Pos 10 on hoonestusala kaugus tänava punasest joonest 18,0 m, võimaldades teed laiendada põhja poole. Pos 3 – Pos 7 ja Pos 11 – Pos 15 hoonestusala teemast on määratud 10,0 m, arvestades, et teed laiendatakse mõlemale poole kogujateed. Ringristmiku lahenduse juures on arvestatud, et seda on tulevikus võimalik muuta mitmerealiseks.

Maantee kaitsevööndisse on ette nähtud perspektiivse kergliiklustee jaoks liiklusmaa krundid (Pos 17 ja Pos 18). Tõkestamiseks jalakäijate juhuslikku sattumist maanteele on planeeringuala ulatuses T1 Tallinn-Narva põhimaantee ning kergliiklustee vahelisele alale ette nähtud kehtestada mahasõidukeeluala.

Sademevee ärajuhtimine kogujateelt on lahendatud sajuveekanalisatsiooniga, mille kaudu juhitakse sademevesi planeeritavast alast Soldina peakraavi. Kogujatee äärde on kavandatud välisvalgustid.

Riigimaantee kaitsevööndi laius on mõlemal pool T1 Tallinn-Narva maantee äärmise sõiduraja telge 50 meetrit ning sanitaarkaitsevöönd sõidutee servast 300 meetrit (Teeseaduse § 13 lg (2)). Sanitaarkaitsevööndi ulatuses tohib hoonetes kui ka väljaspool hooneid maanteeliiklustest põhjustatud müratase ületada sanitaarnormidega kehtestatud piirnorme. Seega on vajalik tervise kaitseks normmüratasemete tagamiseks võtta tarvitusele meetmed (hoonete konstruktsioonid, müratõke vms). Maanteeamet ei võta kohustusi normmüratasemete tagamiseks planeeritavatel aladel.

Parkimine lahendatakse kõigil kruntidel krundisiseselt. Planeeringuga on määratud ära parkimiskohtade arv krundil, parkimisalad täpsustatakse eraldi projektiga, arvestades hoone paiknemist krundil. Parkimise juures on lähtutud maksimaalsest ehitusalusest pinnast. Parkimiskohtade arvutamisel on järgitud Eesti standardist Linnatänavad (EVS 843:2003) tulevaid norme, mis ütleb, et parkimismäär äärelinna uuel väikeste külastajate arvuga asutusel on üks parkimiskoht 80 m² brutopinna kohta ja suure külastajate arvu korral üks parkimiskoht 50 m² kohta. Hotelli planeerimise juures peab arvestama ühe parkimiskohaga 100 m² brutopinna kohta.

Parklate juurde on planeeritud õli- ja liivapüüdurid, et sademevee maaparanduskraavi juhtimisel ei halvendaks see suubla seisundit.

Planeeringualal puudub maastikuarhitektuurse väärtusega haljastus. Planeeritava kogujatee äärde on planeeritud haljastatud alad. Planeeringuga seatakse planeeritavatele kruntidele kõrghaljastuse rajamise kohustus vähemalt 10% ulatuses krundi pindalast. Haljastust võib istutada kogu planeeringuala ulatuses, va. tehnovõrguliinidele lähemale kui 2 meetrit (veevarustus- ja kanalisatsioonitehnovõrkude puhul võib kaitsevöönd olla 2-3,5 m sõltuvalt torustiku diameetrist ning paigaldussügavuses). Täpsem haljastus lahendatakse haljastusprojektiga. Juhul, kui vähendatakse ehitusalust pinda, tuleb suurendada samas mahus haljasala.

Hoonetele on planeeritud vee-, reovee-, gaasi-, elektri- ja telekommunikatsiooniühendus. Kõik tehnovõrkude trassid on planeeritud maa-alustena. Planeeringualal puuduvad vee- ja kanalisatsioonitorustikud, tuletõrje veevõtukoerad, küttevõrgustik jms. Käsitletava ala edelanurgast kulgeb läbi Eesti Energiale kuuluv 35 kV kõrgepingeõhuliin ja planeeringuala läbib ka B-kategooria gaasitoru.

Veevarustuse planeeringulahendus näeb ette kahe etapilist lahendust:

I etapp. Orienteeruv veetarbimine $40 \text{ m}^3/\text{ööp}$ (Pos 1-7 ja Pos 11-15) rahuldatakse olemasolevast Vaivara vallas Olgina alevikus asuvast puurkaevust. Liitumispunkt asub Olgina alevikku viiva teemaa planeeritud veetrassil.

II etapp. Orienteeruv veetarbimine $60 \text{ m}^3/\text{ööp}$ rahuldatakse Narva linna vee- ja kanalisatsioonitrassi baasil. Planeeringuala liitumispunkt asub Narva linnas Rahu tänava veetorustikul (DN 300 mm).

Planeeringualale on ette nähtud rajada 7 tuletõrjehüdranti. Hoonete projekteerimisel tagatakse nõuetekohane tuletõrjerveevarustus, vastavalt rajatava hoone täpsele kasutusotstarbele. Vajadusel projekteeritakse kinnistule oma nõuetele vastav veevõtumahuti. Mahuti projekteerimisel tehakse koostööd Päästeteenistusega.

Reovesi kogutakse kogu planeeringuala tarbijatelt isevoolselt kokku ning suunatakse Narva linna Rahu tänava 14 vastas alguse saavasse kanalisatsioonitorusse.

Planeeritavale alale on kavandatud sademevee ärajuhtimiseks kogujatee maa-alale sademeveekanaliseerimisüsteem. Antud trass suunab sademevee planeeringuala Soldina maaparanduskraavi. Sademevee ärajuhtimine iga krundi siseselt lahendatakse haljastusprojektiga. Sademevee kokku kogumisel peab jälgima, et sademevesi ei valguks naaberkruntidele.

Hoonetel on planeeritud lokaalküte. Kasutada on lubatud gaasi või keskkonnale ohutut tahkekütet. Keelatud on keskkonda oluliselt saastava raskeõli ja kivisöe kasutamine.

Kõikidel kruntidel on ette nähtud võimalus liituda gaasitrassiga planeeringualal olevast gaasitorust.

Planeeritavatest tegevustest tingituna planeeritakse käsitletavale alale viis alajaama. Alajaamade tarbeks on planeeritud ca 100 m^2 suurused krundid. Alajaamade toide on planeeritud planeeritavast uuest sõlmalajaamast 35/6 kV maakaabelliiniga. Tulevaste kinnistute piiridele on ette nähtud 0,4 kV kaablikapid, arvestusega 1 kaablikapp ühe kinnistu kohta. Maksimaalne elektrivõimsus kogu planeeritaval alal lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Planeeritavatele teedele on planeeritud rajada välisvalgustus. Välisvalgustuse täpne lahendus antakse projekteerimisstaadiumis koos koostatava elektrivõrgu projektiga.

Kogu planeeritavale alale on kavandatud telekommunikatsioonivõrk. Ühendus olemasoleva telekommunikatsioonivõrguga toimub Narva linnas Tallinna mnt 64 krundil asuvast sidekaevust DN5084.

Tabel 3. Tehnovõrkude koondtabel.

Tehnovõrk	Planeeringu algatamise eelsed tehnovõrgud	Planeeringuga kavandatud tehnovõrgud
Vetrass	0 m	1 500 m
Kanaliseerimisvõrk	0 m	1 500 m
Gaasivõrk	1 000 m	1 300 m
Sidetrass	2 200 m	2 000 m planeeringuala sisene/600 m planeeringuala väline
Elektrivõrk	250 m madalpingekaablit/900 m 35 kv kõrgpingeliini	600 m madalpingekaablit/1300 m 0,6 kv kõrgpingekaablit
Välisvalgustus	160 m toitekaablit/6 tänavavalgustusposti	1 400m toitekaablit/45 tänavavalgustusposti
Sademevesi	0 m	1 400 m sademeveekanaliseerimise
Tuletõrjehüdrant	0 tk	7 tk

2. DP seos olulisemate planeerimisdokumentidega

- *Ida-Viru maakonnaplaneering*, OÜ Maaplaneeringud 1998.a
- *Ida-Virumaa asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*, TPÜ Ökoloogia Instituut (kehtestatud Ida-Viru Maavanema 11.07.2003.a korraldusega nr 130)
- *Vaivara valla üldplaneering*, OÜ Maaplaneeringud, 1998.a
- *Narva linna üldplaneering 2000-2012*, Hendrikson & Ko, 2001.a
- *Vaivara valla arengukava 2005-2012*, Vaivara Vallavolikogu 16.12.2004.a määrus nr 57
- *Vaivara valla jäätmekava 2005-2009*, EMI-ECO Arenguprogrammide Keskus, 2002/2004.a
- *Vaivara valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2003-2014*, OÜ Projektikeskus, 2002.a
- *Vaivara valla põhjaveeressursi uurimine*, OÜ Eesti Geoloogiakeskus, 1998.a
- *Vaivara valla ehitusmäärus*, Vaivara Vallavolikogu 16.10.2003.a määrus nr 27

DP seos planeeringuga *Ida-Viru maakonnaplaneering*.

Vaivara vallas on tiheasustusalaena planeeritud Olgina ja Sinimäe alevikud ning Soldina ja Vaivara külad.

DP seos teemaplaneeringuga *Ida-Virumaa asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused* (kehtestatud Ida-Viru Maavanema 11.07.2003 korraldusega nr 130).

Vaivara vallas on väärtuslike ja roheline võrgustiku alade nimekirjas Sinimäe väärtuslik maastik ja osa Narva-Jõesuu väärtuslikust maastikust. DP ala ei ole arvatud võrgustiku alade nimekirja.

DP seos Vaivara valla üldplaneeringuga

Olgina aleviku planeeritud tsoneerimine kehtiva Vaivara valla üldplaneeringu alusel:

<u>Tsoon</u>	<u>Piirkond</u>
<i>Elamumaa</i>	<i>Aleviku põhjaosa, aleviku sissesõidutee äärde.</i>
<i>Ärimaa</i>	<i>Aleviku sissesõidutee äärde, Tallinn-Narva mnt äärde.</i>
<i>Sotsiaalmaa</i>	<i>Olemasoleva spordiväljaku juurde.</i>
<i>Tootmismaa</i>	<i>Olemasolev tootmistsoon.</i>

Vaivara valla uue üldplaneeringu koostamisest.

Eesti majanduse kiire areng viimastel aastatel ning seadusandluse pidev täienemine ja muutumine nõuavad Vaivara valla kehtiva üldplaneeringu uuendamist (praegune ÜP kehtib alates 1998. aastast). Vastavalt *Planeerimisseadusele* (RT I 2002, 999, 579; § 29 lg 3) peab kohalik omavalitsus kehtestatud üldplaneeringu üle vaatama ja esitab ülevaatamise tulemused maavanemale hiljemalt kuue kuu jooksul pärast kohalike omavalitsuste volikogude korralisi valimisi. Sama paragrahvi lg 4 alusel peab kohalik omavalitsus ülevaatamise tulemustest informeerima avalikkust vastavas ajalehes. Viimane üldplaneeringu üle vaatamine ja tulemuste avalikustamine pidi toimuma hiljemalt aprillis 2006. aastal. Omavalitsuse jaoks väga tähtis dokument ei tohi ajale jalgu jääda ning peab kaasa aitama Vaivara valla arengule.

Vaivara Vallavolikogu 28.02.2008. aasta otsusega nr 151 on algatatud Vaivara valla uue üldplaneeringu koostamine.

DP seos Narva linna üldplaneeringuga 2000-2012.

Kuigi DP ala asub enamuses Vaivara valla Olgina aleviku territooriumil, siis osa kogujateest (Pähklimäe tänavast kuni Rootsilõvi kinnistuni) asub Narva linna territooriumil. Samas ei hakka planeeringualale kavandatud hooneid kasutama ainult Olgina aleviku ja Vaivara valla inimesed, vaid kindlasti ka Narva linna elanikud. Lisaks on arvestatud Narva linna (rahvaarvult kolmas linn Eestis) tuntava mõjuga naaberomavalitsusele, mis sunnib arvestama ka Narva linna üldplaneeringuga seoses arendatava maa-alaga. DP alast kirdes paiknevad aianduskruunid (ca 700 tk), mida käsitletakse Narva linna üldplaneeringus kaugeima (5 km Narva linnast edelas) linnaosana. Aiandusühistud on küllaltki üheilmelised, läbivaks iseloomujooneks on homogeensus, äri- ja teenindusettevõtete puudumine. Narva linna üldplaneering soovib Olgina aiandusühistu jätta väikeelamupiirkonnaks, kus elamualadele antakse äri- ja ühiskondlike hoonete kõrvalsihtotstarve, võimaldamaks lokaalse teeninduse teket.

DP seos Vaivara valla arengukavaga 2005-2012.

Valla arengukava SWOT analüüsis on ühe Vaivara valla arengu võimalusena toodud - “kasutada valla arenguks ära ümbritsevate linnade jõukamate elanike huvi maale elama asumise vastu”.

Valla arengukava SWOT analüüsis on ühe Vaivara valla arengu pidurdajana toodud - “eestlaste osakaalu vähenemine rahvastikus”.

Kavandatava tegevuse rakendamine kätkeb endas üheaegselt eelnimetatud Vaivara valla arengu võimalust ja samaaegselt ka pidurdajat. Sellega tuleb vallavolikogul arvestada otsuste tegemisel, mis võivad mõjutada valla jätkusuutlikku arengut.

DP seos Vaivara valla jäätmekavaga 2005-2009.

DP alusel kavandatava tegevuse rakendamisel peab jäätmekäitluse osas järgima kehtivat Vaivara valla jäätmekava.

DP seos Vaivara valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavaga 2003-2014.

Olgina alevikus on puurkaev-pumpla (1964 .a.), mis varustab elanikke joogiveega. Võrreldes prognoositavat veevajadust (40-60 m³/d, perspektiivselt kuni 110 m³/d) ja olemasolevat veeresurssi (82,2 m³/d), siis on näha, et Olgina aleviku puurkaevu toodangust ei piisa juba 2014. aastal. Kehtivas ÜVVK arengukavas nähakse ette reservpuurkaevu ehitamine.

Tekkiv reovesi juhitakse Mäealuse kinnistu kanalisatsioonivõrku ja edasi Narva linna ühiskanalisatsiooni või võimalusel Olgina aleviku bioloogilisse reoveepuhastisse (2000.a), millel on ka keemiline fosforiärastus (paigaldaja - Schöttli Keskkonnatehnika, tüüp – SYMAC, hüdrauliline võimsus - 100 m³/d)

Kehtivas ÜVVK arengukavas pole ette nähtud Olgina aleviku liitumist Narva linna veevärgi ja ühiskanalisatsiooniga. DP alusel kavandatava tegevuse rakendamisel saadakse joogivesi Olgina aleviku veevärgist ja reovesi suunatakse Mäealuse kinnistu ühiskanalisatsiooni.

DP seos Vaivara valla ehitusmäärusega (vastu võetud Vaivara Vallavolikogu 16. oktoobri 2003.a määrusega nr 27).

Vaivara valla ehitusmääruse ülesanneteks on valla planeerimise, ehitusliku projekteerimise ja ehitamise üldiste põhimõtete ja reeglite seadmine ning Vaivara vallavolikogu ja Vaivara vallavalitsuse sellealaste ülesannete jaotuse ja täitmise tähtaegade määramine.

Poolleolevad detailplaneeringud, mis võivad mõjutada Rootsilõvi kinnistul kavandatavat tegevust, on esitatud tabelis 4.

Tabel 4 naabermaaüksuste detailplaneeringud.

Maaüksuse nimi	Detailplaneeringu nimi	Detailplaneeringuala suurus ha	Detailplaneeringu eesmärk
Saare (85101:003:0449)	Vaivara valla Olgina aleviku Saare maaüksuse ja selle kontaktvööndiala detailplaneering	1,80	Jagada maaüksus 30% ulatuses elamumaa sihtotstarbega maaüksusteks, 60% ulatuses ärimaa sihtotstarbega maaüksusteks min 10% ulatuses transpordimaa maaüksuseks.
35/6/0,4 kV alajaam Riigimaal	Vaivara valla Olgina aleviku Alajaama maa-ala detailplaneering	1,25	35/6/0.4kV alajaama rajamine jätkuvalt riigiomandis olevale maale
Männiku tn 10 (85101:003:0396)	Männiku tn 10 maaüksuse Detailplaneering	3,60	Jagada kaasomandis olev Männiku tn 10 kinnistu kaheks eraldi katastriüksuseks
Mäealuse (85101:003:0466) Mäealuse (85101:003:0467)	Mäealuse maaüksuse Detailplaneering	45,07 + 4,83	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine korruselamute rajamiseks, transpordimaa tänavate ja juurdepääsuteede rajamiseks, tootmismaa tehnorajatiste rajamiseks, sotsiaalmaa ühiskondlike hoonete ja rajatiste rajamiseks, ärimaa kaupluse ja/või teenindushoone rajamiseks.
Kurvi (85101:003:0346) Raja (85101:003:0394) Raja (85101:003:0395)	Vaivara valla Soldina küla Kurvi ja Raja maaüksuste ning nende kontaktvööndiala detailplaneering	Ca 45	Planeeritava maa-ala ärimaa sihtotstarbega kruntideks jaotamine kaupluste ja/või teenindushoone rajamiseks ärihoonete rajamiseks, transpordimaa tänavate ja juurdepääsuteede rajamiseks, tootmismaa tehnorajatiste rajamiseks, sotsiaalmaa ühiskondlike hoonete ja rajatiste rajamiseks, samuti moodustuvate kruntide ehitusõiguse määramiseks, heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, liikluskorralduse ja vajalike tehnovõrkude lahendamiseks.

3. DP poolt mõjutava keskkonna kirjeldus ja erinevate alternatiivide võrdlus

Looduskeskkond

Piirkonna meteoroloogiline iseloomustus. Õhutemperatuuri ja tuule andmed Narva linnas:

<u>1961-2003.a</u>	<u>Narva MHJ</u>
Kõige soojema kuu kesk õhutemp	+17 C (juuli)
Kõige külmema kuu kesk õhutemp	-6,6 C (jaanuar)
Juuli kesk temp kell 12.00	+20,1 C
Juuli kesk temp kell 15.00	+20,9 C
Aasta keskmine tuule kiirus	3,8 m/s
Tuulevaikseima kuu keskmine	3,1 m/s (juuli)
Tuulisema kuu keskmine	4,5 m/s (detsember)

Valitsevad tuuled Narva linnas 1970-2000.a

%	N	NO	O	SO	S	SW	W	NW	Kokku
Tuulevaikus									3,8
1-5 m/s	7,4	6,1	6,3	9,7	13,1	13,8	7,5	10,6	74,6
6-10 m/s	1,3	0,6	1,0	3,0	5,1	4,7	2,5	2,9	21,0
11-15 m/s	0,1	0	0	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,6
>15 m/s	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kokku	8,8	6,7	7,3	12,8	18,3	18,6	10,2	13,6	100

Pinnamood ja geoloogia planeeritava alal

Arendajal on tellitud uuring, et välja selgitada DP ala geoloogiline ehitus ning geotehnilised tingimused. Rootsilõvi kinnistu detailplaneeringuala Olgina alevikus, Vaivara vallas, Ida-Virumaal ehitusgeoloogilise uuringu aruande on koostanud OÜ Rakendusgeoloogia (reg. nr 11438231, tegevuslitsents EEG 000131, töö nr 08-006). Ehitusgeoloogiliste tingimuste selgitamiseks puuriti 17.01.2008. detailplaneeringualale, agregaadiga UGB-50M 16 puurauku (PA) sügavusega 3,0...4,5 m (uuringu aruanne on lisatud detailplaneeringule). Määrati piirkonna geotehnilised kihid ja fikseeriti pinnavee tase. Lühidalt aruande järelused:

Ehitusgeoloogilised tingimused on head.

Loodusliku pinnakatte moodustavad **mõllsavi (kiht 3), rohke kruusaga savine peenliiv (kiht 4, moreen, jämpurdu 30...40%), rohke kruusaga mõllsavi (kiht 5, moreen, jämpurdu 40...50%) ja mõllsaviga kõresed (kiht 6, lubjakivi rähk savimõlli vahetäitega, jämpurdu 70...80%)**. Loodusliku pinnakatte paksus PA 16 kohal oli 1,9 m, kus ta koosnes poolkõvast kuni kõvast mõllsavist ja tihedatest mõlli vahekihtidest (kiht 3), kiht avati maapinnast 1,7 m sügavusel, abs. kõrgusel 24,4 m. Ülejäänud alal oli pinnakatte paksus 0,0...1,55 m, kus erinevad moreenikihid (kihid 4 ja 5) ja mõllsaviga kõresed (kiht 6) esinesid sporaadiliselt lubjakivi peal.

Aluspõhja alamordoviitsiumi ladestiku lubjakivi avati maapinnast 0,05...1,8 m sügavusel, abs. kõrgusel 26,65...30,00 m. **Lubjakivi** ülemine 0,1...0,5 m paksune osa on **murenenu (kiht 7)**, lubjakivi alumine, **keskmise tugevusega osa (kiht 8)** avati abs kõrguselt 26,35...29,9 m.

Murenenu osale on iseloomulik lõhede ja tühimike esinemine, mis on täitunud saviliivaga. Lubjakivis (kihis 8) esineb pruunikashalle savi, mergli ja liivase lubjakivi vahekihte. Kihis 8 survetugevus $\sigma = 22$ MPa (antud OÜ Alus- Geoloogia töö nr 24024, „Kaubanduskeskuse juurdeehitus Narvas, Tallinna mnt 41”, 2004. a katsete põhjal).

PA 16 piirkonnas, kus puurauk jäi väikese astangu alla, esines mõllsavikihi all nõrgalt tsementeerunud aluspõhja kambriumi ladestiku **liivakivi (kiht 9)**, kiht avati maapinnast 3,6 m sügavusel, abs. kõrgusel 22,5 m. Kihti läbiti 0,9 m ulatuses, kihile on iseloomulik üksikute õhukeste savi vahekihtide esinemine.

Pinnasevett uuringu ajal, 17.01.2008., uuringusügavuses ei esinenud. Uuringu ajal oli pinnasevee keskmine tase. Ajutist ülavett (pinnavett) täheldati reljeefi nõgudes ja lohkudes, kus pinnavesi oli kogunenud moreenpinnase kui suhteliselt vett halvasti juhtiva pinnase peale. Pinnavee peegli üldine kalle jälgib maapinna reljeefi.

Rootsilõvi detailplaneeringu KSH aruanne

Pinnases oleva radooni iseloomustus

Radoon on radioaktiivne gaas (maitsetu, lõhnatu ja värvitu), mis tekib maapinnas looduslike radionukleiidide lagunemisel. Välisõhus hajub radoon kiiresti ja selle kontsentratsioonid on väikesed. Inertgaasina võib see levida pinnases kümnete meetrite kaugusele ja teatud tingimustel imbuda läbi vundamendi- ja põrandakonstruktsioonide hoonete siseruumidesse. Jaheda kliimaga aladel veedab inimene ligikaudu 80 % ajast siseruumides. Radoon ongi probleemiks just külma ja parasvöötme kliimaga aladel Soomes, Rootsis jm. Radooni tase on kõige kõrgem siseruumides kütteperioodil järgmistel põhjustel:

- Uksed ja aknad on suletud ning ruumi ventileerimisel tõmmatakse ruumidesse suhteliselt rohkem maa-alust õhku, mis on kontaktis pinnasega.
- Maapinna külmumine takistab radooni pääsemist atmosfääri, aga hoone all pinnas ei külmu. Hoone alla satub ka osa radooni sisaldavast pinnaseõhust hoone ümbrusest.

Eestis kehtib alates 2000. aastast EPN 12.3 *Radooniohutu hoone projekteerimine*.

Vastavalt Eesti Standardile EVS 839:2003 *Sisekliima* peab hoonete elu-, puhke- ja tööruumides aasta keskmine radoonisisaldus ruumiõhus olema väiksem kui 200 Bq/m³.

Eesti Standard EVS 840:2003 annab pinnaste liigituse radooni emissiooni põhja:

Tase	1 m sügavusel pinnaseõhu radoonisisaldus (kBq/m³)
Madal	<10
Normaalne	10-50
Kõrge	50-250
Ülikõrge	>250

Radoon ja inimese tervis. Maailma Tervisekaitse Organisatsiooni (WHO) uusimate andmete järgi võivad radoon ja selle tütarproduktid põhjustada kuni 15 % kopsuvähi juhtumitest maailmas (WHO 2005.a). Võrreldi Eesti Vähiregistri andmeid ning radooniuringute tulemusi ja leiti, et radoon põhjustab Eestis umbes 90 uut kopsuvähi juhtu aastas (L. Pahapill 2003.a).

Mõõdetud radooni sisaldused hoonete siseõhus Vaivara vallas. Eelnevalt Vaivara vallas teostatud uuringute nimekiri:

- Liia Pahapill, Anne Rulkov, *Maapõue programmi projekti radoon majades aruanne*. Tallinn, 2004
- Evelyn Pesur, *Radoon radooniohtlike alade lasteasutustes*, Tallinna Ülikooli Matemaatika-loodusteaduskonna Keskkonnakorralduse õppetooli magistritöö. Tallinn, 2006

Liia Pahapill tegi aruande koostamiseks Vaivara vallas 46 hoones mõõtmisi kahel järjestikusel kütteperioodil - 2002/03.a ja 2003/04.a:

Hoonete siseõhu radoon

Väärtus	Bq/m³
Aritmeetiline keskmine	468
Geomeetriline keskmine	384
Maksimaalne väärtus	1901
Standarthälve	331

Radoonisisalduste esinemissagedus hoonete siseõhus

Sisaldus Bq/m³	%
<100	3
101-200	8
201-400	38
401-800	43
>1001	8

Evelyn Pesur tegi aruande koostamiseks Vaivara valla lasteasutustes ja ühiskondlikes hoonetes mõõtmisi perioodil jaanuar-märts 2006 .a.

Hoonete siseõhu radoon

Hoone	Bq/m³
Sinimäe raamatukogu	1480
Sinimäe põhikool	1087
Olgina lasteaed**	796
Vaivara lasteaed*	213
Vaivara lasteaed*	197

*hoone on kaheosaline

**Olgina lasteaed rekonstrueeriti 2007 aastal, mille käigus täideti põrandaalune tühimik, tehti põrandatele tuulutus, kõikjale paigaldati radoonitõkkekile ja rajati hoonele sundventilatsioon. Eelnimetatud tegevused tagavad aastaringse piirnõrmi mitteületava radooni sisalduse Olgina lasteaia siseruumides.

Radooni sisaldust Rootsilõvi kinnistul mõõdetud ei ole, küll aga on radooni sisaldust mõõdetud naaberkinnistute planeeringuala pinnases (Valter Petersell, *Mäealuse maaüksuse maa-ala radooniohtlikkuse hinnang*, Tallinn 2007). Lühikokkuvõtte välitööst:

Välitööd tehti septembris 2007.a. Aruande koostamiseks selgitati Rn, U (Ra), Th ja K (K-40) sisaldus kuues vaatluspunktis. Vaatluspunktides mõõdeti looduslikus pinnases 0,7-0,8 m sügavusel U (Ra) (g/t), Th (Th-232) (g/t) ja K (K-40) (%) sisaldus ning gammakiirguse intensiivsus ($\mu\text{R/h}$). Radiomeetriga kontrolliti pinnase gammakiirguse taset ka vaatluspunkti ümbruses.

DP alale puuritud vaatluspunktides oli otsemõõtmisel Rn sisaldus pinnaseõhus (1 m sügavusel) 27-177 kBq/m³.

Järeldused

- Mäealuse maaüksuse maa-ala pinnas kuulub kõrge (50-250 kBq/m³) Rn sisaldusega pinnaste kategooriasse.
- Paksu pinnakatte all levivatest diktüoneemakildast, fosforiidist ja nende peenesist toimub intensiivne Rn eraldumine ja see võib põhjustada laiguti eriti kõrge Rn riski. Pinnase Rn risk suureneb oluliselt pinnase sügavamates kihtides (> 2 m).
- Fosforiidi all lasuvad kambriumi ja vendi liivakivi, aleuroliit ja argilliit pole Rn ohtlikud. Need lasuvad sügaval pinnavee taseme all.
- U(Ra), Th ja K (K-40) sisalduse järgi arvutatud maaüksuse pinnase looduskiirguse tase jääb Eesti pinnase looduskiirguse foonilise taseme piiridesse ja ei ületa majaanaluses pinnases lubatud piiri. Looduskiirguse tase võib pinnase sügavamates kihtides (>2 m) ületada majaanaluses pinnases ja teistes ehitusmaterjalides lubatud piiri.
- Pinnase gammakiirguse tase on küll kõrgendatud, kuid jääb madalamaks elurajoonides soovitatud ja lubatud piirist.

Põhjavee reostuskaitstus ja põhjavee kvaliteet Vaivara vallas

Eesti geoloogiakeskuse poolt koostatud Kirde-Eesti põhjavee reostuskaitstuse kaardi (1:50000) andmetel asuvad planeeritavad kinnistud keskmiselt kaitstud põhjaveega alal (moreeni üle 10m ja liivsavi, savi 2-5m).

Vaivara valla elanikele müüdav (müüja: KA Vaiko AS) joogivesi vastab kehtivatele nõuetele va üldraua osas (kehtiv piirarv – 200 $\mu\text{g/l}$).

Tervisekaitseinspektiooni poolt väljastatud nõuetele mittevastava, kuid tervisele ohutu joogivee (näitaja: üldraud) müümisload lõpptähtajaga 02.04.2010.a Vaivara vallas:

Loa nr	Loa saaja	Müümise piirkond	Taotletud näitaja ($\mu\text{g/l}$)
149	KA Vaiko AS	Kudruküla	510
148	KA Vaiko AS	Olgina alevik	400
147	KA Vaiko AS	Soldina küla	500
146	KA Vaiko AS	Auvere küla	1100
150	KA Vaiko AS	Sinimäe alevik	360

Rootsilõvi detailplaneeringu KSH aruanne

Pinnaveekogud ja maaparanduse peakraavid Vaivara vallas

Pinnaveekogud ja maaparanduse peakraavid Vaivara vallas:

Nimetus	Pikkus (km)/ valgala (km²)	Pindala (ha)
Narva jõgi	77/ 56 200	
Mustajõgi	23/ 418	
Konsu pkr	15/ 66,7	
Soldina pkr**	9/ 10,9	
Putki pkr	6/ 55,1	
Metsküla oja	13/ 72,1	
Kulgu jõgi	19/ 45,7	
Tõrvajõgi	16/ 44,4	
Kudruküla oja	6/ 27,9	
Sõtke jõgi	24/ 93,7	
Narva veehoidla		5400 EV-s*
Sillamäe paisjärv		41

*osa, mis paikneb Eesti Vabariigi territooriumil

**DP alal oleva kuivendusüsteemi suubla

Pinnaveekogud ja maaparanduse peakraavid DP alal

Looduslikud pinnaveekogud ja maaparandusepeakraavid planeeritaval alal puuduvad.

Taimkate DP alal

Tegemist on hoonestamata enamuses loodusliku rohumaaga (29,39 ha) ja muu maaga (1 ha). Planeeritav ala on suhteliselt lage, üksikuid leht- ja okaspuid võib kohata kinnistu maanteeäärses osas. Maaüksusel asub ca 2000 m² suurune võsastunud ala. Põllumaa langes aktiivsest kasutusest välja umbes 15 aastat tagasi.

Kaitstavad loodusobjektid Vaivara vallas

Vastavaid objekte on Vaivara vallas 14 tk (allikas: www.eelis.ee):

- Hoovi künnapuu
- Mustajõe
- Narva jõe ülemjooksu hoiuala
- Šiskini ja Meriküla mänd
- Suur ja Olgino rändrahn
- Tõrvajõe joa astang
- Utria
- Utria jõe org ja parkmets
- Utria rändrahnude külv
- Vaivara maastikukaitseala (MKA)
- Vaivara MKA, Pargimäe piiranguvöönd
- Vaivara MKA, Põrguauugumäe piiranguvöönd
- Vaivara MKA, Tornimäe sihtkaitsevöönd
- Vaivara MKA, Viivikonna sihtkaitsevöönd

Kaitstavad loodusobjektid DP alal

DP alal kaitstavad loodusobjektid puuduvad. Planeeritav ala ei paikne rohevõrgustiku tuumalal ega koridoril.

Planeeringuala ei ole Natura 2000 võrgustiku ala.

Tehiskeskond

Teedevõrk DP alal

Planeeringualale juurdepääs toimub Olgina alevikku viivalt teelt ning Tallinn–Narva maanteelt. Olgina alevikku viiv tee ja Tallinn–Narva mnt on asfaltkattega. Kõnniteid välja pole ehitatud, jalakäijad kõnnivad teepeenral.

Planeeringuala läbib pinnastee, mis kulgeb maanteelt kuni Mäealuse kinnistule. Samuti asub planeeringualal teine pinnastee, mis kulgeb Olgina teelt Männiku tn 10 kinnistule.

Maakasutus DP alal

Planeeringu hõlmab Rootsilõvi kinnistut (30,39 ha) ja vähesel määral ka riigimaad (0,65 ha). Valdavalt asub planeeritaval alal söötis haritav maa (ca 29,39 ha looduslikku rohumaad). Teiste maaliikide osatähtsus on märgatavalt väiksem (1 ha on muu maa ja ca 0,65 ha teemaa, transpordimaa).

Peale DP elluviimist on planeeringuala 30,3915 hektarist maksimaalselt 13,7739 ha ehitusalune pind (lisaks 2,8431 ha tootmismaa elektrialajaamad ja pumbamajad ning transpordimaa teed ja tänavad) ja 13,7745 ha haljasalad (planeeringuga seatakse planeeritavatele kruntidele kõrghaljastuse rajamise kohustus vähemalt 10% ulatuses krundi pindalast).

Olemasolevad tehnovõrgud DP alal

Planeeringualal puudub vee-, kanalisatsiooni-, sademeveekanaliseerimis- ning küttevõrgustik. Planeeringualal puuduvad tuletõrjeveevõtu kohad.

Planeeringuala läbib B – kategooria gaasitoru. Planeeringualal elektrivõrk ei ole välja ehitatud. Käsitletava ala edelanurgast kulgeb läbi Eesti Energiale kuuluv 35 kV kõrgepingeõhuliin.

Planeeringuala läbivad ka sidekommunikatsioonikaablid.

Ehitised ja kuivendussüsteemid DP alal

Planeeringualal pole ehitisi (hooneid, rajatiseid) ja puudub drenaažkuivendus.

Sotsiaalne keskkond Vaivara vallas

Valla pindala:	397,97 km ²
Elanike arv:	1800 (01.01.2008.a seisuga)
Asustustihedus:	4,6 in/km ² kohta
Vallakeskus:	Sinimäe alevik, mille kaugus maakonna keskusest Jõhvist on 28 km, Narvast 23 km ja Sillamäest 6 km
Alevikud:	Sinimäe (391 el) ja Olgina (534 el),
Külad:	18 tk
Siseveekogude pindala:	1156,2 ha
Merepiiri pikkus:	12 km
Loodusvarad:	põlevkivi, turvas, kruus, liiv, sinisavi, lubjakivi

Elanike arvu dünaamika Olgina alevikus ja Vaivara vallas:

	1959	1970	1979	1989	2006	Muutus 1959 kuni 2006 (%/elanikud)
Olgina alevikus	498	595	641	693	534	+6,8/+36
Vaivara vald	2932	2143	1976	1914	1852	- 37/-1080

Rahvuslik koosseis on Vaivara vallas (01.01.2008.a):

- eestlasi – 25 %,
- venelasi – 65 %,
- valgevenelasi – 3 %,
- ukrainlasi – 2 %,
- soomlasi – 2 %,
- teiste rahvuste osakaal on juba oluliselt väiksem.

Rootsilõvi detailplaneeringu KSH aruanne

Võimalikud administratiivsed probleemid pärast kavandatud tegevuse rakendamist:

DP alalt on Sinimäele (Vaivara valla keskus) mööda maanteed ca 20 km, aga planeeringuala asub Narva linna piiril. Lisaks on mööda uut kogujateed otseühendus Narva kesklinnaga (ca 3 km kaugusel). Seega on Narva linn planeeringualale suurem tõmbekeskus kui vallakeskus.

Majanduskeskkond Vaivara vallas

Vaivara vald on oma eelarvesse laekuvate maksude osas ühe elaniku kohta Eesti omavalitsuste seas pingerea tipus. Kõrge koha edetabelis tagab ressursimaks, mis saadakse Vaivara valla territooriumil oleva põlevkivi kaevandamise eest. Valla territooriumil asuvad kaks põlevkivikarjääri – Narva ja Sirgala.

Suur ressursimaks ühe elaniku kohta on omane ka teistele Ida-Viru maakonna valdadele (Mäetaguse, Illuka ja Maidla).

Vaivara valla territooriumil paiknevad riikliku tähtsusega ettevõtted: Eesti SEJ, Vaivara ohtlike jäätmete hoidla. Spetsiifilise ettevõttega võib esile tõsta lõhkeainetehase Dynamit Nobel Eesti OÜ.

Kavandatava tegevuse ja selle alternatiivide kirjeldus

Keskkonnamõju strateegilise hindamise programm on heaks kiidetud Ida-Virumaa Keskkonnateenistuse 04.01.2008.a kirjaga nr 32-12-1/59438-2. KSH programm sisaldas järgnevaid alternatiive:

- 0-alternatiiv – alal ei toimu kirjeldatud tegevust,
- 1. alternatiiv – alal toimub planeeringu projektis kirjeldatud tegevus,
- muud võimalikud alternatiivid.

Null–alternatiiv. Null-alternatiivi rakendamine tähendab praeguse olukorra jätkumist.

Valdav osa kinnistust pole juba aastaid kasutusel olnud ja maaüksusel jätkuks loodusliku rohuma vöasastumine ning hilisem metsastumine.

Kinnistu on juba osaliselt vöasastunud, mis näitab, et ala pole mitu aastat hooldatud. Praeguse situatsiooni jätkudes võib kinnistu vöasastuda ning kaotada lõplikult senise väärtuse maatulundusmaana.

Alternatiiv I –Rootsilövi kinnistu on jagatud **23** krundiks – **13** ärimaakrunti, **2** äri – ja üldmaa krunti, **5** krunti alajaamale ja **3** teemaa krunti, millest **2** on mõeldud Tallinn – Narva maantee äärsel kõnnitee rajamiseks jne. Hoonete täisehitusprotsent kruntide pinnast on kuni 50 % (transpordi- ja tootmismaal uni 100 %).

Hoonestusala all on mõeldud ala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Planeeritavate hoonete põhimaht peab asuma hoonestusalal, lubatud on väiksemamahuliste hooneosade ja rajatiste (varikatused jms) ulatumine väljaspoole määratud hoonestusala. Hoonete paigutamisel tuleb arvestada tuleohutuskujadega. Rajatise võib püstitada ka väljaspoole hoonestusala. Hoonestusalale võib istutada kõrghaljastust.

Antud lahendusega on lubatud kruntide hoonestusalade kattumine (pos 1 – pos 5; pos 7 – pos 8; pos 11 – pos 15) võimaldamaks krunte liita. Liita on lubatud maksimaalselt 2 krunti, vältimaks liiga suuremahuliste hoonete teket. Planeering näeb ette võimaluse lahenduses olevate kruntide liitmiseks tingimusel, et liidetavate kruntide ehitusõigused moodustavad liitumise tulemusena tekkinud uue krundi ehitusõiguse järgmiselt: lubatud hoonete arvud liituvad, lubatud ehitusalad ja hoonetealused pinnad liituvad, hoonete lubatud kõrgus ei muutu. Liidetud kruntidel on lubatud ehitada üle liidetud kruntide vahelise piiri, kui kokkuliidetud ehitusõigusi ei ületata ning tingimusel, et liidetud krundid kuuluvad samale omanikule.

Parkimise juures on lähtutud maksimaalsest ehitusalusest pinnast. Juhul, kui vähendatakse ehitusalust pinda, tuleb ka vähendada samas mahus parkimiskohtade arvu ja krundisest kõvakattega pinda. Liikluskorralduse parendamise eesmärgil on parklatesse soovitatav kavandada haljastusega saari, mis võimaldavad korrektsemat parkimist ning korrigeerivad liiklemist.

Lisaks on planeeritava kogujatee äärde planeeritud haljastatud alad. Planeeringuga seatakse planeeritavatele kruntidele kõrghaljastuse rajamise kohustus vähemalt 10% ulatuses krundi pindalast. Haljastust võib istutada kogu planeeringuala ulatuses, va. tehnovõrguliinidele lähemale kui 2 meetrit. Täpsem haljastus tuleb lahendada haljastusprojektiga.

Juhul, kui vähendatakse ehitusalust pinda, tuleb suurendada samas mahus haljasala.

Muud alternatiivid –positsioonil 9 asuvat krunti võib pärast detailplaneeringu kehtestamist jagada vastavalt joonisel (DP põhikaart leht 3.) eeldusel, et krundid liidetakse Mäealuse detailplaneeringuga määratud kruntidega jms.

Siia alla võiks mahutada ka muud lahendused planeeringuala ühendamiseks erinevate võrkudega (gaasi-, vee-, sademevee ja kanalisatsioonivõrgud, soojusvarustuse lahendused jm). Detailplaneeringu projektis on esitatud vaid sobiv lahendus tulenevalt majanduslikest võimalustest, võrkude valdajate poolt esitatud tingimustest jm asjaoludest.

Keskkonnamõju hindamise programmiga erinevate alternatiivide lahendust täpsustatud pole ja pole ka esitatud täiendavaid tingimusi alternatiivsete lahenduste kohta.

4. DP elluviimisest lähtuvad keskkonnaprobleemid

Käesolevas peatükis peaks käsitlema strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisest (DP) lähtuvaid keskkonnaprobleeme, eelkõige neid, mis on seotud kaitsealade, kaitsealuste üksikobjektide ja liikidega.

Eksperdil puudub informatsioon planeeringualal esineda võivate kaitsealuste üksikobjektide ja liikide kohta. Samuti ei asu planeeringuala kaitsealal ega selle vahetus läheduses.

Planeeringuala muudeks keskkonnaprobleemideks võivad olla:

pinnaveekogule:

Planeeritava alal ei ole looduslikke pinnaveekogusid. Samas kasutatakse pinnaveekogu (Soldina peakraavi) heitvee – puhastatud sademevee – eesvooluna. See pole küll probleemiks, küll aga suureneb risk veekogu reostamiseks reostunud sademeveega. Puhastatud sademevee juhtimiseks veekogusse peab olema keskkonnateenistuse poolt väljastatud vee erikasutusluba.

pinnasele:

Kasvupinnase koorimine ning pinnase veevahetuse ja selle struktuuri rikkumine.

haljastusele ja üldilmele:

Hoonete ja rajatiste ehitamine ja teede/tänavate rajamine ning sellest tulenev rohealade vähenemine.

välisõhule ja liikluskorraldusele:

Hoonete soojavarustus lokaalkatlamajade baasil ning sõidukite liiklemine rajatavatel teedel. Suureneb liiklustihedus ja selle tõttu tõuseb liiklusõnnetuste tekkimise tõenäosus.

hääringud ja müra:

Ehitustegevus ning sõidukite liiklemine teedel.

taimestikule ja loomastikule:

Kaitsealuseid liike ei esine ja selle tõttu võimalik negatiivne mõju eeldatavalt taimestikule ja loomastikule on minimaalne. Väheneb kindlasti haljastatud ala suurus.

inimese tervisele:

Eeldatav kõrge radooni sisaldus planeeringuala pinnases võib suurendada haigestumise riske rajatavates hoonetes pikaajaliselt viibivate inimeste tervisele.

majanduslik, sotsiaalne ja kultuuriline:

Majanduslik võimalik negatiivne mõju puudub, tõenäoliselt suureneb Vaivara valla tulubaas.

Eestlaste osatähtsus Vaivara vallas võib langeda alla 20 % kogu elanikkonnast.

Vaivara valla keskus Sinimäel asub ca 20 km kaugusel DP alast, mis raskendab omavalitsusega suhtlemist ning vajalike teenuste kättesaadavust.

DP ala tulevaste elanike tõmbekeskuseks kujuneb suure tõenäosusega Narva linn.

5. Oluliste rahvusvaheliste, Euroopa Liidu või riiklike keskkonnakaitse eesmärkidega arvestamine

Euroopa Ühenduse asutamisleping ei sisalda otseselt asjasse puutuvaid reguleerivaid sätteid. Planeeringuga on rohkemal või vähemal määral seotud mõned rahvusvahelised ja üleriigilised tegevuskavad.

2000.a aprillis võeti vastu *Euroopa Liidu energiaefektiivsuse parandamise tegevuskava*.

Tegevuskava eesmärk on energiakasutuse efektiivsuse tõstmise abil vähendada energia tarbimist, kaitsta keskkonda, tagada varustuskindlus ja jätkusuutlik energiapoliitika. Kui vaadelda probleeme lähtuvalt *Kyoto protokollist*, mille kohaselt tuleb vähendada CO₂ emissioone, siis energiatõhusus mängib võtmerolli saavutamaks Euroopa Liidule seatud Kyoto eesmärged majanduslikult tasuval moel.

Planeeringualal kavandatav tegevus vastab EL nõuetele, poliitikatele ning arengusuundumustele.

Planeeringuala kavandatava rajamise ja seal toimuva hilisema tegevusega on seotud mitmed Eesti Vabariigi seadused, arengukavad ja strateegiad. Allpool on esitatud oluliste dokumentide ülevaade Rootsilõvi kinnistul kavandatava tegevuse seisukohalt.

Eesti säästva arengu riiklik strateegia "Säästev Eesti 21" on Eesti riigi ja ühiskonna arendamise strateegia aastani 2030, sihiga ühendada globaalsest konkurentsist tulenevad edukusenõuded säästva arengu põhimõtete ja Eesti traditsiooniliste väärtuste säilitamisega. Strateegia üks eesmärkidest on ökoloogilise tasakaalu saavutamine, mis on Eesti jätkusuutlikkuse keskne tingimus. Samas on see ka Eesti panus globaalsesse arengusse, järgides printsiipi, mille kohaselt kõikidel elukeskkonna tasemetel peab valitsema tasakaal nii aineringetes kui energiavoogudes. Ökoloogilise tasakaalu eesmärkideks on:

- loodusvarade kasutamine viisil ja mahus, mis kindlustab ökoloogilise tasakaalu;
- saastumise vähendamine;
- loodusliku mitmekesisuse ja looduslike alade säilitamine.

Eesti Keskkonnategevuskava aastateks 2007-2013 on Eesti keskkonnastrateegia aastani 2030 rakendusplaaniks. Kava on esitatud tegevustabelitena, mis vastavad Keskkonnastrateegias määratletud meetmetele (tegevussuundadele).

Nagu Keskkonnastrateegia, nii juhindub ka selle rakendusplaan Eesti säästva arengu riikliku strateegia „Säästev Eesti 21“ põhimõtetest ja arvestab mitmete teiste koostatud või koostamisel olevate arengukavadega, nt. Eesti kalanduse strateegia 2007-2013, Eesti maaelu strateegia ja arengukava 2007-2013, Riigi eelarvestrateegia (RES) 2007-2010, Elukeskkonna arendamise rakenduskava eelnõu, Looduskaitse arengukava aastani 2035 eelnõu, Majanduskeskkonna arendamise rakenduskava eelnõu, Inimressursi arendamise rakenduskava eelnõu ning teised seonduvate valdkondade arengukavad.

Keskkonnategevuskava 7 aasta perspektiiv on valitud lähtuvalt EL programmiperioodist 2007-2013 sarnaselt EL struktuurivahendite kasutamiseks Eestis koostatavale Riiklikule struktuurivahendite kasutamise strateegiale (RSKS) ja elukeskkonna arendamise valdkondlikule rakenduskavale, maaelu arengukavale ning kalanduse rakenduskavale, millega määratletakse olulise osa keskkonnavaldkonnas kasutatavate vahendite kasutamise eesmärgid ja prioriteetsed (ala)suunad.

KTK põhieesmärk on esitada konsensuse alusel koostatud nimekiri riiklikult prioriteetsetest tegevustest Eesti keskkonnastrateegias määratletud keskkonnapoliitika põhieesmärkide saavutamiseks, osutades rahastamisvajadustele ning käsitledes võimalikult optimaalselt erinevaid riigieelarveväliseid rahastamisallikaid (sh erinevaid sise- ja välisvahendeid, mittetulundussektorit, ettevõtete omavahendeid).

KTK hõlmab nii Euroopa Liidu suunalisi tegevusi kui ka valdkondi, mille reguleerimine ei ole otseselt EL pädevuses, ent mis lähtuvad siseriiklikest huvidest (näiteks jääkreostuse likvideerimine, energeetikasektori keskkonnamõju).

Rootsilõvi detailplaneeringu KSH aruanne

KESKKONNATEGEVUSKAVA RAKENDUSPERIOODIKS 2007-2013

Jäätmetekke vähendamise eesmärk:

Aastal 2030 on tekkivate jäätmete ladestamine vähenenud 30% ning oluliselt on vähendatud tekkivate jäätmete ohtlikkust.

Loodusvarade säästlik kasutamine eesmärk:

Vesi. Saavutada pinnavee (sh rannikuvee) ja põhjavee hea seisund ning hoida veekogusid, mille seisund juba on hea või väga hea;

Maavarad ja mets. Maavarade keskkonnasõbralik kaevandamine, mis on säästev vee, maastike ja õhu suhtes, ning maapõueressursi efektiivne kasutamine minimaalse kao ja minimaalsete jäätmetega. Metsakasutuses ökoloogiliste, sotsiaalsete, kultuuriliste ja majanduslike vajaduste tasakaalustatud rahuldamine väga pikas perspektiivis (pikemas kui strateegias käsitletud aeg 25 a);

Kalastik ja ulukid. Tagada kalapopulatsioonide hea seisund ning kalaliikide mitmekesisus ja vältida kalapüügiga kaasnevat kaudset negatiivset mõju ökosüsteemile. Tagada jahilukite ja muude ulukite liikide mitmekesisus ning asurkondade elujõulisus;

Muld ja maakasutus. Keskkonnasõbralik mulla kasutamine. Loodus- ja kultuurmaastike toimivus ja säästlik kasutamine. Olemasolevad mõõdikud:

- haritavate pärandkultuurmaastike osatähtsus kogu haritava maa hulgas, andmed võimalikud aastast 2007;
- mahepõllumajandusmaade osatähtsus kogu põllumajandusmaa hulgas ↑, baastase: 7,1%;
- karjäärde (liiva-, põlevkivi- ja savikarjäärde, kivimurdude jms) pindala ja osatähtsus ↓, andmed võimalikud aastast 2007.

Maastike ja looduse mitmekesisuse säilitamine eesmärk:

Maastikud. Mitmeotstarbeliste ja sidusate maastike säilitamine. Hetkel toodetavad mõõdikud:

- Pool-looduslike koosluste kogupindala ja osatähtsus kogu Eesti territooriumist (%)↑. baastase 20 000 ha, sihttase 30 000;
- Kaitsealade pindala (ha)↔↑, baastase 1 389 677, sihttase – 1 500 000 ha;
- Täisehitatud alad ja nende suhe kogu maismaa territooriumisse (%)↓, baastase 1,1%, (1993 aasta andmed, viimane maakatastri aastaraamat, vajab ülevaatamist), sihttase mitte üle 1,5%;
- Soode ja teiste turbaalade pindala ja selle suhe kogu maismaa territooriumisse (%)↔, baastase 22,0%, sihttase – 22% (säilitada olemasolev);
- Põllumajanduskasutusest väljas oleva ala osakaal kogu maismaa territooriumist (%)↓, baastase: 5,5%, sihttase – 4,5% (ekstensiivse põllumajanduse edendamiseks võtta mahajäetud alad uuesti kasutusse).

Bioloogiline mitmekesisus. Elustiku liikide elujõuliste populatsioonide säilimiseks vajalike elupaikade ja koosluste olemasolu tagamine.

Kliimamuutuste leevendamise ja õhu kvaliteedi eesmärk:

Energia tootmine. Toota elektrit mahus, mis rahuldab Eesti tarbimisvajadust, ning arendada mitmekesiseid, erinevatel energiaallikatel põhinevaid väikese keskkonnakoormusega jätkusuutlikke tootmistehnoloogiasid, mis võimaldavad toota elektrit ka ekspordiks.

Energia tarbimine. Energiatarbimise kasvu aeglustamine ja stabiliseerimine, tagades samas inimeste vajaduste rahuldamise, ehk tarbimise kasvu olukorras primaarenergia mahu säilimise tagamine.

Osoonikihi kaitse. Kõrvaldada järk-järgult nii tööstusest kui ka kodumajapidamistest osoonikihti kahandavad tehisained.

Transport. Arendada välja efektiivne, keskkonnasõbralik ja mugav ühistranspordisüsteem, ohutu kergliiklus (muuta auto alternatiivid mugavamaks) ning sundpendelliiklust ja maanteevedusid vähendav asustus- ja tootmisstruktuur (vähendada transpordivajadust).

Keskkond, tervis ja elu kvaliteet

Väliskeskkond. Tervist säästev ja toetav väliskeskkond. Hetkel kasutatavad mõõdikud:

- mürataseme alandamiseks tehtud investeeringud (EEK või % SKP-st või inimese kohta) ↑, baastase 2192 tuhat krooni, sihttase 2500 (2006 hindades);
- õhu saastatus (keskmine päevade arv linnastunud aladel, mil osooni, tahkete osakeste, vääveldioksiidi ja lämmastikoksiidi kontsentratsioon ületab lubatud taset) ↓; baastasemed (nelja mõõtmispunkti keskmised):

PM ₁₀ : baastase 16; sihttase 14;	O ₃ : baastase 1,8; sihttase 1,5;
NO _x : baastase 0; sihttase 0;	SO ₂ : baastase 0; sihttase 0.
- suremus hingamisteede haigustesse (surmajuhumit 100 000 elaniku kohta) ↓, baastase 35,1; 63
- suremus südame- ja veresoonkonna haigustesse (surmajuhumit 100 000 elaniku kohta) ↓, baastase 685,7;
- sõiduautode arv tuhande elaniku kohta (maakondade kaupa) 365 ↓.

Siseruum. Inimese tervisele ohutu ja tervise säilimist soodustav siseruum. Väljatöötamist vajavad mõõdikud:

- Siseruumide radoonitaseme standardis kehtestatud piirväärtuste ületamine radooniohtlikel aladel (%) ↓;
- Siseruumide radoonikontsentratsioonid ei ületa erinevate juhenditega sätestatud soovituslikke väärtusi;
- Sisekliima vastavus sisekliima standardile või õigusaktidega kehtestatud normidele: korterite või asutuste arv, mis ei vasta standarditele, uuritud korterite või asutuste üldarvust.

Toit. Keskkonnast tulenevate saasteainete sisaldus toiduahelas on inimese tervisele ohutu.

Joogi- ja suplusvesi. Joogi- ja suplusvesi on inimese tervisele ohutu.

Jääkreostus. Aastaks 2030 on likvideeritud kõik täna teadaolevad jääkreostuskolded.

Elanike turvalisus ja kaitse. Tagada elanike turvalisus ning kaitse nende julgeolekut ohustavate riskide eest.

Eesti keskkonnanstrateegia aastani 2030 on keskkonnavaldkonna arengustrateegia, mis juhindub Eesti säästva arengu riikliku strateegia “Säästev Eesti 21” põhimõtetest ja on katusstrateegiaks kõikidele keskkonna valdkonna ala-valdkondlikele arengukavadele, mis peavad koostamisel või täiendamisel juhinduma keskkonnanstrateegias toodud põhimõtetest. Keskkonna valdkond hõlmab nii sisult, ulatuselt, kui ka spetsiifikalt väga erinevaid alavaldkondi, seetõttu on nende sihipärase arengu kavandamiseks vastavate alavaldkondade arengukavade koostamine vajalik ja põhjendatud ka keskkonnanstrateegia kui üldisema raamdokumendi olemasolul.

“Eesti keskkonnanstrateegia aastani 2030” eesmärgiks on määratleda pikaajalised arengusuunad looduskeskkonna hea seisundi hoidmiseks, lähtudes samas keskkonna valdkonna seostest majandus- ja sotsiaalvaldkonnaga ning nende mõjudest ümbritsevale looduskeskkonnale ja inimesele. Kuivõrd keskkonnanstrateegia on pikaajaline (25 aastat), siis on võimalik teiste valdkondade arengukavade täiendamisel arvestada keskkonnanstrateegias toodud põhjus-tagajärg seoseid ning töörühmade poolt pakutud eelistatud meetmeid (tegevussuundi). Pikaajaliste arengueesmärkide täitmiseks vajalike tegutsemissuundade järgimine mõjutab riigi erinevaid sektoreid täna ja tulevikus ning eeldab nii seadusandliku kui täidesaatva võimu tegevuste järjepidevust ja kooskõla. Keskkonnanstrateegia puhul on tegemist olulise tähtsusega riigielu küsimusega, mis tuleb säästva arengu seaduse (RT I 1995, 31, 384; 2005, 15, 87) § 12 lõike 6 kohaselt heaks kiita Riigikogus.

Vaadeldavas dokumendis on toodud järgmised kavandatava maakasutusega seonduvad eesmärgid – *mitmeotstarbeliste ja sidusate maastike säilitamine*.

Mulla kasutamise ja maakasutuse juures tuleb valida kahe strateegiliselt olulise kasutusviisi vahel.

Esiteks, kas maad kasutada põllumajanduse ja metsanduse viljelemiseks või rajada infrastruktuur ja püstida ehitised. Teiseks, kas maakasutus on polüfunktsionaalne või monofunktsionaalne:

Rootsilõvi detailplaneeringu KSH aruanne

1) Mulla ja maastiku säilitamiseks on eelistatud maa kasutamine põllumajanduse ja metsanduse viljelemiseks. Mulla funktsioon on eeskätt orgaanilise aine tootmine, mis annab inimesele toidu (põllumajandus) ja puidu ehitusmaterjaliks, tööstuse tooraineks, tarbeesemete valmistamiseks ja kütteks. Maailma rahvastiku arvu pideva suurenemise ja mulla kadumise (erosiooni, kõrbestumise, saastumise, sooldumise) tõttu suureneb vajadus toidu ja loodusliku tooraine (puidu jm) järele. Importimine muutub kallimaks kui kohapeal tootmine. Eestis on küllalt soodne kliima põllumajanduskultuuride kasvatamiseks. Inimese jaoks kõige kasulikum toit kasvab mõnesaja kilomeetri raadiuses tema kodust.

2) Monofunktsionaalne maakasutus, nt kas ainult metsakasvatuseks või põllunduseks, muudab maastiku ühetüübiliseks ning vähendab looduse mitmekesisust. Seega on eelistatud polüfunktsionaalne maakasutus.

Eri liiki maastike omavahelise sidususe ja maastike mitmeotstarbelisuse säilitamiseks tuleb maastikupoliitikat rohkem integreerida eri tegevusvaldkondade (looduskaitse, muinsuskaitse, metsanduse, põllumajanduse, ehitustegevuse jne) poliitikatesse. Maastike sidusus seisneb eelkõige eri funktsiooniga maastikutüüpide (kultuurmaastike, pärandkoosluste, rikunud maastike, loodusmaastike) terviklikus käsitlemises maastike ja looduse mitmekesisuse säilitamise vajadustest lähtudes. Laiemas tähenduses kujutab sidus maastik endast võrgustikku (maastike kompleksi), mille koosseisus on mitmekesise struktuuriga ning ökoloogiliselt toimivad üksused, mis tagavad väärtuslike elupaikade olemasolu ning sotsiaalsete ja majandusväärtuse säilimise. Sidusate ja mitmeotstarbeliste maastike säilitamise tulemusena suureneb eeldatavalt elupaikade looduslähedus ja mitmekesisus, loodus- ja kultuurmaastikud toimivad ja neid kasutatakse säästvalt, Läänemere väärtustatud mereelupaikade, rannikualade (sh väikesaarte) ja -koosluste, soode ja siseveekogude ning metsade seisund on kestvalt soodne.

Tervist säästev ja toetav väliskeskond. Väliskeskonna seisundil on oluline mõju inimese tervise kõigile aspektidele. Parandades väliskeskonna tingimusi, saavutame inimeste parema tervisliku seisundi ja haigestumiste arvu vähenemise. Ühiskonna tasandil on olulised keskkonnakorralduslikud meetmed – maakasutuse suunamine ja inimkasutuses oleva või kasutusse võetava keskkonna ruumiplaneerimine, riskide seire, hindamine ja juhtimine jne. Nende meetmete rakendamise tase ja tulemuste arvesse võtmine otsuste tegemisel määrab ka mõju, mis avaldub iga inimese tervisele.

1.2.3. Seos muude õiguslike alustega

Veeseaduse (RT I 1994, 40, 655) § 1 alusel on Veeseaduse ülesanne sise- ja piiriveekogude ning põhjavee puhtuse ja veekogudes ökoloogilise tasakaalu tagamine. Veeseadus reguleerib vee kasutamist ja kaitset, maaomanike ja veekasutajate vahelisi suhteid.

§ 23. Veekaitsealased kohustused: Kõik isikud on kohustatud vältima vee reostamist ja liigvähendamist ning veekogude ja kaevude risustamist ning vee- elustiku kahjustamist. Isik on kohustatud vee kasutamisel rakendama tootmistehnoloogilisi, maaparanduslikke, agrotehnilisi, hüdrotehnilisi ning sanitaarmeetmeid vee kaitsmiseks reostamise ja liigvähendamise või veekogu risustamise eest. Keskkonnaministeeriumil või kavandatava tegevuse asukoha keskkonnateenistusel on keskkonnamõju hindamise järelevalvajana õigus määrata vee reostamise ja liigvähendamise, veekogude ja kaevude risustamise ning vee-elustiku kahjustumise vältimiseks keskkonnanõudeid, kui kavandatav tegevus võib ohustada veekogude puhtust ning nende ökoloogilist tasakaalu.

§ 24. Põhjavee kaitsmine heitveega reostamise eest: Reovee põhjavette ja heitvee külmunud pinnasele juhtimine on keelatud. Heitvett tohib pinnasesse juhtida Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras, kui see lubamatult ei halvenda põhjavee looduslikke omadusi. Nimetatud kord peab sisaldama heitvee pinnasesse juhtimise nõudeid ja nende täitmise kontrollimise meetmeid. Kohalik omavalitsus peab põhjavee kaitseks tagama reovee kogumisalal kanalisatsiooni olemasolu reovee suunamiseks reoveepuhastisse ja heitvee juhtimiseks suublasse.

Rootsilõvi kinnistu ei kuulu reovee kogumisalasse, mistõttu tuleb tiheasustusala loomisel reovee kogumine ja juhtimine kanalisatsiooni lahendada arendajal.

Heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise kord (RT I 2001, 69, 424; 2003, 83, 565; 2006, 10, 67) § 1 alusel kehtestatakse määrusega heitvee veekogusse või pinnasesse juhtimise nõuded ja nõuete täitmise kontrollimise meetmed. Nimetatud määruse nõudeid tuleb arvestada alternatiivsete tegevuste heitveekäitluse hindamisel ning hilisemal korraldamisel.

§6. Väikese reostuskoormusega reostusallikatest veekogusse juhitavale heitveele esitatavad nõuded: Väikese reostuskoormusega (vähem kui 2000 ie) reostusallikatest pärinev reovesi tuleb enne veekogusse juhtimist puhastada nii, et see vastaks vee erikasutusloas nõutavatele heitvee reostusnäitajate piirväärtustele või reovee puhastusastmetele, mis ei tohi olla karmimad reostusallikast lähtuva reostuskoormuse 2000...9999 ie kohta esitatud näitajatest.

§7. Saastatud sademevett peab enne suublasse juhtimist puhastama nii, et see ei halvendaks suubla seisundit. Saastatud sademevee tekke vältimiseks või selles reoainete koguse vähendamiseks peab reoveekogumisalade teid, väljakuid ja muid alasid, millelt sademevett ära juhitakse, regulaarselt kuivalt puhastama. Sademeveelaskme kaudu tohib veekogusse, kuid mitte lähemale kui 200 m supelranna või supluskoha välispiirist, juhtida sademevett, mille keskmised reostusnäitajad ei ületa lisaks lisas 1 loetletud ohtlike ainete sisalduse piirväärtustele heljuvainesisaldust 40 mg/l ja naftasaaduste sisaldust 5 mg/l.

Rootsilõvi maaüksus asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas, kus tuleb rangelt järgida heitveele kehtestatud nõudeid, mis lähtuvad ülaltoodud määrusest.

Elektriohutuseseadusest (RT I, 2002, 49, 310) tulenevalt tuleb arendustegevuse kavandamisel arvestada detailplaneeringuala läbiva 35 kV õhuliiniga, mille kaitsevöönd ulatub mõlemale poole 25 m. Detailplaneeringu eskiislahenduses jääb kavandatav kogujatee osaliselt õhuliini kaitsevööndisse. Teede/tänavate rajamisel tuleb see kooskõlastada elektripaigaldise omanikuga.

§ 12. Elektripaigaldise kaitsevöönd

(1) Elektripaigaldise kaitsevöönd on elektripaigaldist, kui see on iseseisev ehitist, ümbritsev maa-ala, õhuruum või veekogu, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kitsendatakse kinnisasja kasutamist.

(2) Elektripaigaldise kaitsevööndis on keelatud tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, ladustada jäätmeid, tuleohtlikke materjale ja aineid, teha tuld, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning korraldada massiüritusi, kui tegemist on üle 1000-voldise nimipingega elektripaigaldisega.

(3) Elektripaigaldise omaniku loata on **keelatud**:

1) elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, teha mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustöid, istutada ning langetada puid ja põõsaid;

2) elektri-veekaabelliinide kaitsevööndis teha süvendustöid, veesõidukiga ankrusse heita, liikuda heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega;

3) elektri-veekaabelliinide kaitsevööndis paigaldada veesõidukite liiklustähiseid ja poisid ning lõhata ja varuda jääd;

4) elektri-õhuliinide kaitsevööndis sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri;

5) üle 1000-voldise nimipingega elektri-õhuliinide kaitsevööndis ehitada aedu ja traattarasid ning rajada loomade joogikohti;

6) elektri-maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi.

(4) Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatuse kehtestab Vabariigi Valitsus tulenevalt elektripaigaldise ohutusest, pingest, võimsusest ja asukohast.

6. Hinnang eeldatavate erinevate mõjude kohta keskkonnale

KSH käigus antakse hinnang eeldatavalt olulise, vahetu, kaudse, kumulatiivse, sünergilise, lühija pikaajalise, positiivse ja negatiivse mõju kohta keskkonnale, sealhulgas inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale, bioloogilisele mitmekesisusele, populatsioonidele, taimedele, loomadele, pinnasele, vee ja õhu kvaliteedile, kliimamuutustele, kultuuripärandile ja maastikele, jäätmetekke vähendamise võimaluste kohta ning mõju prognoosimise meetodite kirjeldus.

Mõju hindamisel on lähtutud järgmistest mõistetest:

Kaudne mõju – keskkonnamõju, mis pole otseselt antud tegevuse tulemus, kuid mis tihti tekib kas eemal kavandatud tegevuse elluviimise asukohast või on komplekssete mõjutuste tulemus.

Keskkonnaaspekt - organisatsiooni tegevuse, toodete või teenuste element, mis võib keskkonnaga koosmõjus olla. Seejuures on **oluline keskkonnaaspekt** niisugune keskkonnaaspekt, millel on või võib olla oluline mõju keskkonnale.

Koosmõju – nii kavandatud tegevusega kaasnevate kui sellele lisanduvate piirkonnas toimuvate muude tegevuste mõjude omavaheline reaktsioon.

Kumulatiivne mõju - kavandatud tegevusega kaasneva kahe või enama keskkonnaaspekti koostoimel ajas (minevikus, olevikus või tulevikus) suurenev keskkonnamõju.

Sünergiline mõju - kahe või enama kavandatud tegevusega kaasneva väikese keskkonnamõjuga aspekti koostoimel tekkiv oluline keskkonnamõju.

Igasugust kavandatud tegevust viib ellu alati mõni organisatsioon (ettevõtte, kohalik omavalitsus, riigiamet vms) ja seda alati suuremal või väiksemal, erinevate kasutusfunktsioonidega territooriumil ehk planeeritaval alal. Antud organisatsioonist sõltubki territooriumi edasine kasutus, sh valmidus sellel keskkonda säästa. Detailplaneeringuga määratakse alale maakasutus ning vastavalt sellele ehitusõigus, kuid KSH peab lisaks andma täpsema ülevaate, milles kavandatud tegevus ehk kavandatud maakasutus seisneb ning mis on selle tagajärjed, mitte ainult antud ala keskkonnale, vaid keskkonnamõju maksimaalne ulatus nii territoriaalselt kui sisuliselt. Seetõttu on oluliste keskkonnamõjude väljaselgitamiseks kasutatud organisatsioonide keskkonnajuhtimissüsteemide rakendamisel tunnustatud keskkonnamõju hindamise meetodit (<http://www.envir.ee/emas/Dokumendid/6.pdf>), mille tulemusel reastuvad arendaja tegevusega kaasnevad aspektid keskkonnamõju olulisuse alusel. Hindamisel leitakse kavandatava tegevusega kaasnevad keskkonnaaspektid, antakse iga aspekti mõju kirjeldus ning saadakse mõju tõsidus ja ulatus. Mõju hindamiseks leitakse aspektiga seonduvad õigusnõuded, võimalik huvigruppide surve, globaalsed keskkonnaprobleemid, aspekti kogus ja sagedus. Tõsiduse hindamisel leitakse kas aspektist tuleneda võiv mõju on vahetu või kaudne-, kumulatiivne- või sünergiline, mõju pöördumatu või pöörduv iseloom, mõju kestus. Ulatusel hindamisel saadakse aspekti panus seonduva mõju levikusse, st kas antud aspekti tõttu on mõjutanud ainult kohalik keskkond (krunt, kinnistu, linnaosa, vald) või antakse sellega panus kogu globaalsele keskkonnaseisundi muutusele (näiteks õhusaastamise tagajärjed).

KSH programmi koostamisel on juba arvestatud planeeringuala eripäradega (tegemist on suhteliselt väikese äri- ja sotsiaalmaaga ning selle kasutamiseks vajalike rajatiste aluse maaga).

KSH programmi järgi on vaja enim tähelepanu pöörata asendile, geograafilistele tingimustele, pinnase omadustele, pinnase- ja põhjaveele, väliõhule, elustikule (taimestik, linnustik, loomastik), kaitstavatele loodusobjektidele (kaitsealad, Natura 2000 võrgustiku ala vm), infrastruktuurile, maakasutusele, ehitistele.

Maakasutus DP alal

Planeering hõlmab Rootsilõvi kinnistut (30,39 ha) ja vähesel määral ka riigimaad (0,65 ha). Valdavalt asub planeeritaval alal söötis haritav maa (ca 29,39 ha looduslikku rohumaad). Teiste maaliikide osatähtsus on märgatavalt väiksem (1 ha on muu maa ja ca 0,65 ha teemaa, transpordimaa).

Arendustegevusest tingitud mõjud asendile (maastikuilmele ja maakasutusele):

Mõju valdkond	Mõju olulisus					
	0-alternatiiv		Alternatiiv I		Muu alternatiiv	
	LA	PA	LA	PA	LA	PA
Mõju geograafilistele tingimustele	0	0	-1	0	-1	0
Maastiku tundlikkus	0	0	-1	0	-1	0
Visuaalne mõju	0	0	-1	0	-1	0
Mõju rohekoridori toimimisele	0	0	-2	-1	-2	-1
Mõju põllumajandusliku potentsiaali säilimisele	-1	-2	-2	-2	-2	-2
Koondhinne	0	0	-2	-1	-2	-1

* LA – lühiajaline mõju, PA – pikaajaline mõju

Arendustegevusest tingitud mõjud pinnase omadustele.

Võimalikku mõju avaldav tegevus	Mõju olulisus					
	0-alternatiiv		Alternatiiv I		Muu alternatiiv	
	LA	PA	LA	PA	LA	PA
Autoparklate ja teede rajamine	0	0	-2	-1	-2	-1
Hoonete, rajatiste ja tehnovõrkude rajamine	0	0	-2	-2	-2	-2
Hoonete ja rajatiste ekspluateerimine	0	0	0	-1	0	-1
Koondhinne	0	0	-2	-1	-2	-1

Arendustegevusest tingitud mõjud põhja- ja pinnaveele:

Võimalikku mõju avaldav tegevus	Mõju olulisus					
	0-alternatiiv		Alternatiiv I		Muu alternatiiv	
	LA	PA	LA	PA	LA	PA
Autoparklate ja teede rajamine	0	0	-1	0	-1	0
Hoonete, rajatiste ja tehnovõrkude rajamine	0	0	-1	0	-1	0
Joogivee tarbimine	0	0	-1	-1	-1	-1
Reo- ja sademevee käitlus	0	0	-1	-1	-1	-2
Jäätmekäitlus	0	-1	-1	0	-1	0
Koondhinne	0	0	-1	0	-1	-1

Arendustegevusest tingitud mõjud välisõhu kvaliteedile (valgus, müra, õhusaaste, tolm):

Mõju valdkond	Mõju olulisus					
	0-alternatiiv		Alternatiiv I		Muu alternatiiv	
	LA	PA	LA	PA	LA	PA
Tolm ja müra, vibratsioon	0	0	-2	-1	-2	-1
Õhusaaste	0	0	-1	-2	-1	-1
Valgusreostus	0	0	-1	-1	-1	-1
Koondhinne	0	0	-1	-1	-1	-1

Arendustegevusest tingitud mõjud elustikule ja kaitstavatele loodusobjektidele:

Võimalikku mõju avaldav tegevus	Mõju olulisus					
	0-alternatiiv		Alternatiiv I		Muu alternatiiv	
	LA	PA	LA	PA	LA	PA
Hoonete, rajatiste ja tehnovõrkude rajamine	0	0	-2	-1	-2	-1
Hoonete ja rajatiste ekspluateerimine	0	0	-2	-1	-2	-1
Koondhinne	0	0	-2	-1	-2	-1

Arendustegevusest tingitud mõjud sotsiaal-majanduslikule keskkonnale:

Mõju valdkond	Mõju olulisus					
	0-alternatiiv		Alternatiiv I		Muu alternatiiv	
	LA	PA	LA	PA	LA	PA
Sotsiaalne keskkond	0	-1	0	1	0	1
Kinnisvara väärtus	0	-1	1	2	1	2
Koondhinne	0	-1	0	1	0	1

Arendustegevusest tingitud mõjud inimeste heaolule ja tervisele:

Mõju valdkond	Mõju olulisus					
	0-alternatiiv		Alternatiiv I		Muu alternatiiv	
	LA	PA	LA	PA	LA	PA
Radoon pinnases ja põhjavees	0	0	-1	-1	-1	-1
Õhusaaste (tolm jm), häiringud (müra, vibratsioon)	0	0	-2	-1	-2	-1
Koondhinne	0	0	-2	-1	-2	-1

Detailplaneeringu (kavandatava tegevuse) ja selle alternatiivide võrdlemisel on kasutatud kaalutud intervallskaala meetodit. Mõjude olulisust hinnati järgnevas tabelis toodud skaala alusel:

Mõjude olulisuse hindamise skaala.

0	mõju puudub	()	soovitatud meetmetega vähendatav või ärahoitav negatiivne mõju; potentsiaalne positiivne mõju
-1	väheoluline ja nõrgalt oluline negatiivne mõju	1	väheoluline ja nõrgalt oluline positiivne mõju
-2	mõõdukalt oluline negatiivne mõju	2	mõõdukalt oluline positiivne mõju
-3	oluline ja väga oluline negatiivne mõju	3	Oluline ja väga oluline positiivne mõju

Hinnati järgmiseid alternatiive:

- **0-alternatiiv.** Null-alternatiivi rakendamine tähendab praeguse olukorra jätkumist, arendustegevust kinnistul ette ei nähta.
- **Alternatiiv I** – alal toimub planeeringu projektis kirjeldatud.
- **Muu alternatiiv** – mõnede kruntide jagamise/liitmise võimalused, erinevad lahendused planeeringuala ühendamiseks erinevate võrkudega (gaasi-, vee-, sademevee ja kanalisatsioonivõrgud, soojusvarustuse lahendused jm).

Erinevate keskkonnamõju kriteeriumite osakaalu määramiseks arvestas ekspert otsustamisel Delphi-meetodit. Kaalkriteeriumide hindepallide e kaalutud hinde saamiseks korrutati kriteeriumile antud pikaajalise mõju olulisuse hindepallid kriteeriumi kaaluga.

Kavandatava tegevuse (detailplaneeringu) ja selle alternatiivide lõplik järjestus saadi kõigi kaalkriteeriumide hindepallide summeerimisega alternatiivide lõikes.

Alternatiivide võrdlus on toodud järgnevas tabelis, kus on esitatud ainult keskkonnale avaldatavad pikaajalised mõjud arvestamata leevendavate meetmete mõju:

Kriteerium	Kaal	0-alternatiiv		Alternatiiv I		Muu alternatiiv	
		hindepall	kaalutud HP	hindepall	kaalutud HP	hindepall	kaalutud HP
Mõju asendile (maastikuilmele ja maakasutusele)	0,2	0	0	-1	-0,2	-1	-0,2
Mõju pinnase omadustele	0,2	0	0	-1	-0,2	-1	-0,2
Mõju põhja- ja pinnaveele	0,1	0	0	0	0	-1	-0,1
Mõju välisõhu kvaliteedile (valgus, müra, õhusaaste, tolmu)	0,15	0	0	-1	-0,15	-1	-0,15
Mõju elustikule ja kaitstavatele loodusobjektidele	0,1	0	0	-1	-0,1	-1	-0,1
Mõju sotsiaal-majanduslikule keskkonnale	0,15	-1	-0,15	1	0,15	1	0,15
Mõju inimeste heaolule ja tervisele	0,1	0	0	-1	-0,1	-1	-0,1
Kokku			-0,15		-0,6		-0,7

7. Erinevate mõjude omavahelised seosed ja piiriülene keskkonnamõju

Mõju	Mõju allikas	Mõju ulatus	Mõju kestvus	Mõju pöördumatus	Mõju kumulatiivsus
Maastiku ilme ja maakasutuse muutused	Ehitusprotsessi tulemusel	Otsene võimalik negatiivne mõju lokaalne, kaudne mõju pole täpselt määratav	Pikaajaline	Praktiliselt pöördumatu	Sõltub ehitusprojektist; inimtegevuse intensiivsusest jm
Pinnasele	Ehitusprotsessi tulemusel	Otsene võimalik negatiivne mõju lokaalne, kaudne mõju pole täpselt määratav	Lühiaajaline	Praktiliselt pöördumatu	Sõltub ehitustööde planeerimisest; tööde teostamise ajast jm
Põhja- ja pinnaveele	Nõuete rikkumine reovee ja/või reostunud sademevee käitlemisel	Otsene võimalik negatiivne mõju lokaalne, kaudne mõju pole täpselt määratav	Lühiaajaline	Tavaliselt pöörduv	Sõltub reo- ja/või sademevee hulgast; seadmete kontsentratsioonist; põhjavee reostuskaitstusest; suubla tundlikusest jm
Õhu-kvaliteedile	Ehitusprotsess/ekspluatatsioon	Otsene võimalik negatiivne mõju lokaalne, kaudne mõju pole täpselt määratav	Lühiaajaline	Pöörduv	Sõltub hoonete soojavarustuse valikust; inimtegevuse intensiivsusest; liikluskorraldusest jm
Elustikule ja ökosüsteemile	Ehitusprotsess/ekspluatatsioon	Otsene võimalik negatiivne mõju lokaalne, kaudne mõju pole täpselt määratav	Pikaajaline	Ei ole täpselt määratletav	Sõltub ehitusprojektist; tööde teostamise ajast; inimtegevuse intensiivsusest; liikluskorraldusest jm
NATURA 2000 aladele	Ehitusprotsess/ekspluatatsioon	Võimalik negatiivne mõju ei ulatu lähima hoiualani	Puudub	Puudub	Puudub
Sotsiaal-majanduslik	Uued töötajad	Vaivara vald ja Narva linn	Pikaajaline	Ei ole täpselt määratletav	Sõltub elanike arvust; rahvusest; vanuselisest koosseisust; majanduslikust kindlustatusest jm
Inimese heaolule ja Tervisele	Ehitusprotsess/ekspluatatsioon	DP ala ja selle lähiümbrus	Pikaajaline	Praktiliselt pöördumatu	Sõltub inimtegevuse intensiivsusest, radooni tasemest pinnases ja sellest tulenevalt tehtud ruumi- ja konstruktsiooni-lahendustest

Piiriülene keskkonnamõju eeldatavalt puudub.

8. Olulise negatiivse keskkonnamõju vältimiseks ja leevendamiseks kavandatud meetmed

Järgnevalt on toodud tähtsamad keskkonnamõju hindamise käigus tehtud järeldused ja vajalikud leevendavad meetmed negatiivsete keskkonnamõjude vältimiseks ja vähendamiseks ning positiivsete mõjude suurendamiseks:

Pinnasele ning pinnase- ja põhjaveele:

1. Kasvupinnas ladustatakse eraldi ja kasutatakse samal ehitusobjektil haljastamisel.
2. Parklate juurde on planeeritud sademevee õli – ja liivapüüdurid.

Haljastusele ja üldilmele:

1. Koostatakse haljastusprojekt.
2. Rajatakse kõrghaljastus jaotustänavate äärde planeeritud 2-3 m laiusele haljasribadele kõnnitee ja sõidutee vahel.
3. Äri- ja sotsiaalkruntidele nähakse ette lisaks kõrghaljastusele vähemalt 10% ulatuses krundi pindalast istuda ka lilli ja põõsaid.
4. Planeeritavate tootmishoonete arhitektuurne välisilme on kavandatud kohalikku keskkonda (agraar- ja elamupiirkond) sulanduvana.
5. Viimistlusmaterjalidena kasutatakse kaasaegseid kestvaid ehitusmaterjale nagu kivi, betoon, klaas ja metall ning nende kombinatsioonid.
6. Kruntide ümber on lubatud välispiirded, mille maksimaalne kõrgus on kuni 2 meetrit. Samas on lubamatu läbipaistmatute lahenduste kasutamine.
7. Kõik tehnovõrkude trassid on planeeritud maa-alustena.

Välisõhule:

1. Hoonete kütmiseks kasutatakse keskkonnasõbralikke kütteviise – võimalusel kaugküte AS Narva Soojusvõrk tsentraalsüsteemist.
2. Lokaalkatlamajades on lubatud kasutada gaasi või keskkonnale ohutut tahkekütet. Keelatud on keskkonda oluliselt saastava raskeõli ja kivisöe kasutamine.
3. Kõik teed ehitatakse tolmuvabana.
4. Kruntidele nähakse ette kõrghaljastus vähemalt 10% ulatuses krundi pindalast.

Erinevad häiringud ja müra/vibratsioon:

1. Ehitamisel välditakse müra tekitamist öösel (kell 23.00...07.00) ja nädalavahetusel.
2. Normmüratasemete tagamiseks rakendatakse täiendavaid meetmeid (hoonete konstruktsioonid, müratõke vms).

Liikluskorraldusele:

1. Liiklustihedust vähendaks avatav regulaarne autobussiliin, mis läbib DP ala olulisemaid punkte (uued autobussipeatused) ja ühendab piirkonna lähima tõmbekeskusega – Narva linnaga.
2. Ehitatakse kergliiklusteed.
3. Vajadusel rakendatakse erinevaid liiklust rahustavaid võtteid: kiiruspiirangud, ringristmikud, teekünnised, “liivakella” bussipeatused.
4. Parkimine lahendatakse kõigil kruntidel krundisisest. Liikluskorralduse parendamise eesmärgil on parklatesse soovitatud kavandada haljastusega saari, mis võimaldavad korrektsemat parkimist ning korrigeerivad liiklemist.

Radoon maapinnases:

1. Radooniriskist teavitatakse nii arendajaid (kinnisvaraomanikke) kui ka potentsiaalseid töötajaid.
2. Arvestades DP alal tehtud radooniohtlikkuse hinnangut valitakse ühiskondlike ja ärihoonete konstruktsioon ja ruumilahendus.

Rootsilõvi detailplaneeringu KSH aruanne

Jäätmeteke:

1. Ehitusperioodil tekkivad erinevad ehitusjätmed (pakkimisvahendid, puitmaterjal, ehitusmaterjalide jäägid jms) tuleb kohapeal sorteerida ja vastavalt materjalile kas taaskasutada või üle anda jäätmekäitlusalale omavale jäätmekäitlejale.
2. Maksimaalse hoonete arvu määramisel on silmas peetud seda, et krundile oleks võimalik rajada põhihoone funktsiooni toetavaid hooneid (nt prügimaja, ladu, hoidla jms).
3. Kõikidele planeeritavatele kruntidele kehtib prügikonteineri(te) paigutamise nõue.

Tuleoht:

1. Hoonete paigutamisel on arvestatud tuleohutuskujadega ja rajamisel kehtestatud tulepüsivusklassidega.
2. Detailplaneeringu rakendamisel on tuleohutuse tagamiseks kavandatud rajada tuletõrje veevõtt 7 tuletõrjehüdrandist ja vajadusel projekteeritakse kinnistule oma nõuetele vastav veevõtumahuti.

Turvalisus:

1. Kogujatee ja teiste teede äärde on kavandatud välisvalgustid.
2. Lõunapoolsete kruntide maanteeäärsetele krundipiiridele vajadusel täiendavate piirete rajamine.
3. Tõkestamiseks jalakäijate juhuslikku sattumist maanteele on planeeringuala ulatuses T1 Tallinn-Narva põhimaantee ning kergliiklustee vahelisele alale ette nähtud kehtestada mahasõidukeeluala ning vajadusel/võimalusel ka piirdetara, valli vms ehitamise kohustus, mida vajadusel saab kombineerida vall/tara müratõkke funktsiooniga.
4. Planeeritavale alale ei ole planeeritud keskkonnaohtlikke objekte.
5. Piirkonna kuritegevuse riskide vähendamisel on lähtutud Eesti standardi EVS 809-1:2002 äri-, büroo- ja tööstuspiirkonnakujunduse strateegiatest:
 - hea nähtavus ja valgustus (hea nähtavus vähendab sissemurdmist, vandalismi, varguste sagedust, süütamise riski);
 - vältida agressiivsetena väljanägevaid piirdeid;
 - korrashoid (kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine);
 - jälgitavus (video-, naabrivalve);
 - valdusse sissepääsude arvu piiramine õhtuti ja nädalavahetustel;
 - vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, klaasid);
 - ohustatud paikade juures korraldatav jälgimine (videovalve);
 - parklatesse sissepääsu kontroll;
 - süütamisohhtlike kohtade jälgimine;
 - atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur;
 - omanikutunde tekitamine.

9. Ülevaade alternatiivsete arengustsenaariumide valikust ja parim alternatiiv

Detailplaneeringu eesmärkideks on:

- maakasutuse sihtotstarbe muutmine kinnistul;
- planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine (peamiselt elamukrundid);
- kruntide ehitusõiguse määramine ja hoonestusalade piiritlemine;
- tänavate ja juurdepääsuteede maa-alade, liiklus- ja parkimiskorralduse määramine;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete, tehnovõrkude ning –rajatiste asukohtade määramine;
- keskkonnatingimuste ja arhitektuursete põhinõuete määramine.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) käigus hinnatakse Rootsilõvi maaüksuse detailplaneeringu rakendamise kaasneda võivaid keskkonnamõjusid. KSH ruumilise ulatusega hõlmatakse nii planeeritav kui ka seda ümbritsev ala, hinnates sh erinevate mõjude ruumilist ulatust ning nende olulisust.

Ida-Virumaa Keskkonnateenistuse poolt 04.01.2008.a kirjaga nr 32-12-1/59438-2 heaks kiidetud keskkonnamõju strateegilise hindamise programm sisaldab järgnevaid alternatiive:

- 0-alternatiiv – alal ei toimu kirjeldatud tegevust,
- 1. alternatiiv – alal toimub planeeringu projektis kirjeldatud tegevus,
- muud võimalikud alternatiivid.

DP eskiislahenduse koostamise käigus ei kujunenud välja täiendavat terviklikku alternatiivvarianti. On vaid erinevad tehnilised lahendused peamiselt tehnovõrkudega liitumisel või kruntidel ehitusalade paiknemise osas jm. Sisuliselt on tegemist DP lahenduse (alternatiiv I) alamvariantidega, mis keskkonnamõjude seisukohalt on ligilähedased. Samuti ei oma need sisulist tähelepanu erinevate võrdlusmeetodite rakendamisel, kuna enamuses täpsustatakse erinevad lahendused alles edaspidise projekteerimise käigus.

Seega taandub KSH sisuliselt kahe alternatiivi võrdlusele:

- 0-alternatiiv – alal ei toimu kirjeldatud tegevust,
- 1. alternatiiv – alal toimub planeeringu projektis kirjeldatud tegevus.

DP eskiisprojektis esitatud lahendus on saadud tulenevalt maaüksuse asukohast, suurusest, erinevatest ehituskujadest ja nõuetest, mis on kehtestatud hoonete ja rajatiste ehitamiseks, veevarustuse-, kanalisatsiooni- ja sideteenuse ning maagaasi, soojus- ja elektrienergia kasutamise vajadusest ning nende tehnovõrkude tehnilistest tingimustest ja majanduslikest võimalustest parima võimaliku tehnoloogia rakendamisel jm.

Tulenevalt maaüksuse suhteliselt väikesest pindalast ja asumisest tiheasustatud alal (Olgina alevikus) puudub võimalus rajada lokaalne põhjaveehaare ja reovee bioloogilised puhastusseadmed. Arvestades tarbitava vee koguseid (reoveekoguseid) hakkab DP ala perspektiivselt suure tõenäosusega asuma piiritletud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga kaetud alal (reovee kogumisalal).

Alale on kavandatud lokaalkatlamajad, kuna DP ala ei asu käesoleval ajal tsentraalse keskküttesüsteemiga varustatud alal, puudub võrkude valdajal kohustus rajada torustikud Rootsilõvi kinnistu piirini. Perspektiivselt on siiski tõenäoline ala ühendamine tsentraalse keskküttesüsteemiga.

Alale juurdepääsu (kruntide juurdepääsu) tagamiseks uue kogujatee asukohta määrab suures osas Narva linnas asuv ühenduspunkt (Pähklimäe tänava pikendus) ja vajadus naaberalade (Mäealuse DP jm) teedega ühendamiseks, tee nõutav laius, elektriliini asukoht maaüksusel jne.

Erinevaid alternatiivseid arengustsenaariume on hinnatud peatükis 6. Keskkonnaseisukohalt on halvimaks alternatiiviks muu alternatiiv (-0,7 hindepunkti) võrreldes alternatiiv I (-0,6 hindepunkti) ja O-alternatiiviga (-0,15 hindepunkti)

0-alternatiivi korral, mil maaüksusel jätkub praegune olukord ning hooned ja rajatisi ei ehitata, keskkonnamõju praktiliselt ei kaasne. Samas on tegemist maatulundusmaaga (mitte kaitsealaga), mille jätkuv mitte kasutamine halvendab jätkuvalt maa väärtust tulundusmaana. Omaniku eesmärgiks ning arengukavades ja planeeringutes pole eesmärgiks Rootsilõvi maaüksuse muutmine muuks maaks (võsa) ja hiljem metsamaaks.

Alternatiivide (I ja muud) elluviimisega kaasneb vähene negatiivne keskkonnamõju, mis iga arendustegevuse korral on vältimatu. Olulisemateks on nõrk negatiivne mõju elustikule ja ökosüsteemidele ning inimeste heaolule ja tervisele. Negatiivne mõju ökosüsteemidele tuleneb olemasoleva loodusliku rohumaa pindala vähenemisest ning hoonete ja rajatiste ehitamisest planeeringualale. Kaitsealuseid liike maaüksusel teadaolevalt ei leidu ja hoonete rajamine võib rohevõrgustiku toimimise efektiivsust veidi vähendada, kuid ei takista selle tekkimist/toimimist. Negatiivne mõju inimeste tervisele tuleneb peamiselt maaüksusel valitsevast radooniohust, mida saab leevendada, jälgides radooniohtu vähendavaid ehitusnõudeid. Positiivne ning oluline on sotsiaalse keskkonna seisukohast kaasaegse keskkonnasõbraliku äri- ja töökeskkonna tekkimine uute kaasaegsete elamupiirkondade ja Narva linna kõrvale. Samuti võib olla negatiivne mõju maastikuilmele ja maakasutusele hoonete rajamine planeeringualale.

Rootsilõvi maaüksuse arendamise alternatiivide hindamise tulemusena leiab keskkonnamõju strateegiline hindaja, et arendustegevus Rootsilõvi maaüksusel võib toimuda DP eskiislahenduse elluviimisel, millega kaasnevad negatiivsed keskkonnamõjud on valdavas enamuses väikesed või ajutised.

10. Ülevaade KSH korraldamisest ja avalikkuse kaasamisest

Järgnevalt on esitatud kronoloogiline ülevaade DP ja KSH algatamisest ning läbiviimisest/korraldamisest.

1. Vaivara Vallavalitsusele AS Astri-Narva poolt 28.11.06 esitatud Rootsilõvi kinnistu detailplaneeringu algatamise taotluse punkt 2 kohaselt oli planeeringu eesmärgiks lühidalt (lisa 1):

- *Maa sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast äri-, transpordi- ja tootmiskaaks. Hoonestusõiguse määramine ja ala katmine infrastruktuuridega. Maa-ala jagamine ca 10 krundiks. Äri- ja tootmiska krundid ca 3-5 ha. Bensiinjaama krunt sa 7000 m².*
- *10-15 äri- ja/või tootmishoonet ja 1 bensiinjaam. Büroo-, lao- ja tootmishoonetel 4 korrust ja kõrgus maapinnast 16 m. Majutusasutusel 16 korrust ja kõrgus maapinnast 54 m.*
- *Büroo-, lao- ja tootmishoonetel ehitusalune pind ca 50 % krundi pinnast.*
- *Bensiinjaam, tootmishooned ei ole planeeritud keskkonnaohtlikud (kergetööstus) jm info.*

2. Vaivara Vallavalitsusele AS Astri-Narva poolt 07.02.07 esitatud Rootsilõvi kinnistu detailplaneeringu algatamise taotluse lisas täpsustati taotlust ja punkt 2 kohaselt on planeeringu eesmärgiks lühidalt (lisa 2):

Maa sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast äri-, üld-, transpordi- ja tootmiskaaks. Hoonestusõiguse määramine ja ala katmine infrastruktuuridega. Maa-ala jagamine ca 12 krundiks. Äri- ja tootmiska krundid ca 1-2 ha. Üks suurem krunt vabaaja- ja kaubanduskeskusele; bensiinjaama krunt sa 6000 m².

Igale ärikinnistule on planeeritud kuni 5 hoonet (kõrgusega kuni 5 korrust. Kaubanduskeskuse krundile on planeeritud kuni 15 hoonet (kõrgusega kuni 8 korrust).

Ehitusalune pind ca 50 % krundi pinnast.

Bensiinjaam, tootmishooned ei ole planeeritud keskkonnaohtlikud (kergetööstus) jm info.

3. Vaivara Vallavalitsuse majandusosakonna 06.03.07 vastuskiri nr 7-1.2/7.1.3 taotluses mitte sisalduva motiveeritud põhjenduse kohta kehtiva valla üldplaneeringu muutmiseks jm täiendava info esitamise kohta (lisa 3):

Teie poolt esitatud detailplaneeringu algatamise taotlus sisuliselt ei sisalda motiveeritud põhjendusi kehtiva valla üldplaneeringu muutmiseks.

Tuletame meelde, et nimetatud maa-ala on erastatud vaba põllumajandusmaana peale Vaivara valla üldplaneeringu kehtestamist ja üldplaneeringuga ei ole mingil määral kitsendatud Rootsilõvi kinnistu maakasutust, seetõttu Teie poolt esitatud väide, et maatulundusmaa pole antud hetkel alale parim võimalik kasutus, on paljasõnaline.

Palume Teid põhjendada lisatud krundijaotusplaanilt nähtuvat vajadust 16 korruseliste ja maapinnast 54 meetri kõrguste hoonete osas. Olgina piirkonnas on väljakujunenud hoonestus kuni nelja korruselise. Kinnistu asub olemasolev lennukväljaku vahetus läheduses, mille lähimbruses on keelatud kõrghoonestuse rajamine, vastav piiranguvöönd on kantud ka üldplaneeringu joonisele.

Samuti palume Teid oluliselt täiendada eskiisjoonist, millel oleks konkretiseeritud hoonestatavad ala (konkreetsed hoonestuse näitamiseks) ja juurdepääsuteede ning kommunikatsioonide põhimõtteline lahendus. Eskiisjoonisele palume lisada seletuskirjaline osa ning planeeringulahendus visualiseeriv joonis, samuti olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude omanike või valdajate tehnilised tingimused. Samuti palume esitada andmed prognoositava liikluskäitumise kohta arvestades kavandatavat hoonestust.

4. OÜ Ülenurme Investeeringud 12.03.07 e-kiri vastuseks Vaivara Vallavalitsuse kirjale 06.03.07 kiri nr 7-1.2/7.1.3 valla üldplaneeringu muutmissetpaneku põhjenduseks (lisa 4):

Omaavalitsuse üldise territoriaalse ja ruumilise arengu määrab ära üldplaneering, mille juures tuleb arvestada, et maale leitakse parem kasutus, mis oleks siis majanduslikult otstarbekas, füüsiliselt teostatav ja juriidiliselt lubatav. Vaivara üldplaneering määrab Rootsilõvi kinnistu sihtotstarbe maatulunduskaaks, mis meie arvates ei ole parim kasutus antud kinnistule, tuginedes alljärgnevatele faktidele:

-vastavalt Maa-ameti maaregistrile on Rootsilõvi kinnistul õhuke paepealne muld (Kh`), mis põllumaaks ei sobi, kuna mullakiht on võrdlemisi õhuke (kuni 30 cm) ning need mullad on väga põuakartlikud. Haritavate maade paepealsete rähksetel liivsavimuldadel boniteet on enamasti VI..VIII klass.

- antud kinnistu asub Tallinn – Narva maantee ääres, kus liiklussagedus on 6000 sõiduautot ööpäevas. Autoliikluse tulemusena akumulereerub teeäärsesse pinnasesse põhiliselt raskmetalle ja polütsüklilisi aroomaatseid süsivesikuid (PAH), mis kuuluvad ohtlikemate saasteainete hulka. Raskmetallide hulgast on olulisemad plii (Pb), kaadmium (Cd) ja tsink (Zn) ja just need akumulereeruvad sagedamini teeäärsetel aladel. Teistest raskemetallidest võib veel mainida vaske (Cu), kroomi (Cr) niklit (Ni) ja elavhõbedat (Hg). Eesti põllumajanduspoliitika on näidanud, et pigem välditakse suurte maanteede äärde põllumaa rajamist, kuna maanteelt tuleb saaste kahjustab kasvatavaid põllumajandusprodukte. Siinkohal tuleb mainida, et haritavat maad on liiga vähe, et ainult sellel maatükil põllumajandust viljeleda.

-antud kinnistu asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, seega antud ala väetamine on raskendatud, sest peab jälgima, et väetised ei kahjustaks põhjavett.

Antud planeeringuga soovime muuta sihtotstarvet sotsiaal- ja ärimaaks ning luua antud planeeringuga Olgina küla ja Narva linna ühendav kogujatee. Siinkohal toome välja meie arvates antud tegurid, mis soodustavad kasutada antud kinnistut sotsiaal- ja ärimaana:

-antud planeeringuga on planeeritud luua 10 ärimaa sihtotstarbega ning üks sotsiaal- ja ärimaa sihtotstarbega kinnistut. Hetkel on teada, et kolmele kinnistule tuleb autokeskused ja ühele kinnistule tuleb bensiinjaam. Kõige suuremale kinnistule on planeeritud äri- ja vabaajakeskus sh ka hotell. Viimase planeeritavaks kõrguseks oleme arvestanud 8 korrust (eelnev 16 korrus oli meie poolne eksimus). Teiste kruntide ehitise kasutamise otstarve määratakse edasise planeerimise käigus vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusega nr 10 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“. Prognoositav uute töökohtade arv on ca 800 - 1000 töökohta (äri- ja vabaajakeskus 600 töötajat; bensiinjaam 15 töötajat; autokeskused, keskuse kohta 40 töötajat; teised krundid ca 40 töötajat krundi kohta). Siinkohal tasub mainida, et antud keskuse areng soodustab ka tema ümbruse arengut. Hetkel on Vaivara valla areng olnud kesine, tuginedes Statistikaameti andmebaasile on viimase 6 aasta jooksul väljastatud Vaivara vallas 3 tööstushoonete kasutusluba, 1 majutushoone kasutusluba, 1 kaubandushoone kasutusluba, 1 spordi - ja tervisekeskuse kasutusluba, 1 kultushoone kasutusluba ning 1 kontori ja haldushoone kasutusluba. Võib eeldada, et töökohtade puudus on põhjuseks ka Vaivara valla rahvastiku väljaränne. Tuginedes Statistikaameti andmebaasile oli 2000 aastal Vaivara vallas 1619 inimest ja 2006 aastal 1580 inimest. Eesti linnaplaneerimine on näidanud, et suurte linnade lähedale tulevad nn uued linnakeskused. Inimesed kolivad linnast lähedal asuvasse valda, kuna seal on elukvaliteet parem. Linnast maale kolimise eeldus on töökohtade ja infrastruktuuride olemasolu, sest inimesed ei ole nõus igapäevaseid sisseoste teha kaugel oma kodukohas ning samuti on väga tähtis ka meelelahutuskeskuse olemasolu.

-antud planeeringuga on planeeritud teha uus kogujatee Olgina küla ja Narva linna vahel. Hetkel toimub kahe asula vaheline liikumine läbi rahvusvahelist Tallinn–Narva maanteed. Antud maanteel ei ole väljaehitatud kergliiklusteed ning seega on antud lõigul väga palju surmaga lõppenud liiklusõnnetusi (allikas Maa-ameti maaregister maanteeameti kaart). Planeeringuga määratakse uus teekoridor, mis hakkab ühendama Olgina küla ja Narva linna. Selline ühendustee on hädavajalik, kuna ei ole mõeldav, et igapäevaseid sõite tööle ja koju peab tegema mööda rahvusvahelist maanteed. Väga oluline roll on ka kergliiklusteel, sest Narva linna linna piiri äärde planeeritakse vabaaja- ja spordiparki ning sinna juurdepääs peab olema tagatud ka jalgsi või siis jalgrattaga. Planeeritava kogujatee äärde on planeeritud vähemalt 3 meetri laiune kergliiklustee, mis kulgeb Olgina külas Narva linna sh ka Narva linna planeeritavasse vabaaja- ja spordiparki.

Tuginedes eelpooltoodud argumentidele võib järeldada, et parim kasutus antud alale on sotsiaal- ja ärimaa. Viimane on majanduslikult otstarbekas ja ka füüsiliselt teostatav kui mitte veel juriidiliselt lubatav. Samas maad kasutada põllumaana ei ole majanduslikult otstarbekas ning ka füüsiliselt teostatav, kuid on juriidiliselt lubatav. Palun arvestage meie poolt toodud argumente Vaivara valla üldplaneeringus toodud Rootsilõvi kinnistu sihtotstarbe muutmise ettepaneku tegemisel ning antud kinnistu detailplaneeringu algatamisel.

5. Vaivara Vallavalitsusele esitatud OÜ Ülenurme Investeeringud poolt 16.03.07 koostatud detailplaneeringu eskiislahenduses (lisa 5):

Planeeringuga moodustatakse 13 uut krunti - 9 ärimaa sihtotstarbega krunti, 3 sotsiaal- ja ärimaa sihtotstarbega krunti ja 1 krunt kogujateele.

Kruntidele Pos 1 kuni Pos 6-le on planeeritud kuni kolme korruselised ärihooned. Igale krundile on lubatud ehitada kuni viis hoonet - 2 põhihoonet nagu toitlustus-, büroo-, jaekaubandus- ja teenindushooned ning 3 kõrvalhoonet nagu garaaž (parkimismaja), katlamaja ja jäätmeheidlahoone (prügikonteinerite maja). Kruntide sihtotstarbeks on planeeritud ärimaa.

Rootsilõvi detailplaneeringu KSH aruanne

Pos 7-le on planeeritud kuni kolmekorruselised sotsiaal- ja ärihooned. Krundile on lubatud ehitada kuni viis hoonet - 2 põhihoonet nagu päevakeskus, koolieelnelasteasutus, spordi-, toitlustus-, büroo-, jaekaubandus- ja teenindushooned ning 3 kõrvalhoonet nagu garaaž (parkimismaja), katlamaja ja jäätmehoidlahoone (prügikonteinerite maja). Samuti on lubatud antud kinnistule rajada muid spordi- ja puhkerajatisi, näiteks naga skatepark. Kuntide sihtotstarbeks on planeeritud sotsiaal- ja ärimaa.

Pos 8-le on planeeritud kuni kaheksa korruselised sotsiaal- ja ärihooned. Krundile on lubatud ehitada kuni 15 hoonet- 10 põhihoonet nagu päevakeskus, koolieelnelasteasutus, meelelahutus-, muuseumi- ja raamatukoguhooned, spordi-, toitlustus-, büroo-, jaekaubandus- ja teenindushooned samuti on planeeritud rajamise võimalus bussijaamale, sanatooriumi ja majutushoonele (SPA hotell) ning 5 kõrvalhoonet nagu garaaž (parkimismaja), katlamaja ja jäätmehoidlahoone (prügikonteinerite maja). Krundi sihtotstarbeks on planeeritud sotsiaal- ja ärimaa.

Pos 9-le on planeeritud kuni viie korruselised sotsiaal- ja ärihooned. Krundile on lubatud ehitada kuni 10 hoonet - 2 kõrvalhoonet nagu garaaž (parkimismaja), katlamaja ja jäätmehoidlahoone (prügikonteinerite maja) ja 8 põhihoonet nagu toitlustus-, büroo-, jaekaubandus-, hulgikaubandus-, teenindushooned, samuti on võimalus ehitada hoidlaid ning lahooneid. Kuna antud kinnistu piirneb planeeritava vabaaja- ja ärikeskuse kõrval on antud kinnistule samuti võimalus ehitada lasteasutus ja majutushoonet ning sanatooriumit. Krundi sihtotstarbeks on planeeritud sotsiaal- ja ärimaa.

Pos 10 kuni Pos 12-le on planeeritud kuni viie korruselised ärihooned. Igale krundile on lubatud ehitada kuni viis hoonet - 2 põhihoonet nagu toitlustus-, büroo-, jaekaubandus-, hulgikaubandus ja teenindushooned ning 3 kõrvalhoonet nagu garaaž (parkimismaja), katlamaja ja jäätmehoidlahoone (prügikonteinerite maja). Kruntide sihtotstarbeks on planeeritud ärimaa.

Pos 13-le on planeeritud tee- ja tänavamaaks. Planeeritud sihtotstarve on transpordimaa.

6. Vaivara Vallavolikogu 24. mai 2007 otsus nr 103 detailplaneeringu algatamise kohta (l 6):

Vaivara Vallavolikogu

otsustab:

1. Algatada algatada Rootsilõvi maaüksuse, katastritunnus 85101:003:0234, maa-ala pindalaga 30,39 ha, detailplaneering eesmärgiga jagada maa-ala äri- ja tootmismaa maaüksusteks ning planeeringu ala teenindavateks üldmaa ja transpordimaa sihtotstarbega maaüksusteks. Määrata moodustuvate maaüksuste ehitusõigus, lahendada heakorrastus, haljastus, juurdepääsuteed, liikluskorraldus ja vajalikud tehnovõrgud.

2. Nõustuda planeeringu koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse üleandmisega asjast huvitatud isikule ASTRI-NARVA AS-ile, reg.kood 10227532, postiaadress Tallinna mnt 41 21006 Narva.

3. Keskkonnamõju strateegiline hindamine on vajalik.

4. Volitada vallavanem Veikko Luhalaidi allkirjastama p. 2 nimetatud lepingut.

7. Vaivara Vallavalitsuse 04.06.07 algatatud planeeringutest informeerimine (lisa 7):

Lp maavanem. Võttes aluseks planeerimisseaduse § 12 lg 5, teatan järgmistest algatatud detailplaneeringust Vaivara vallas:

Vaivara Vallavolikogu 24. mai 2007.a. otsusega nr. 103 „Detailplaneeringu algatamine Rootsilõvi maaüksusel Olgina alevikus” on algatatud „Rootsilõvi” maaüksuse, katastritunnus 85101:003:0234, maa-ala pindalaga 30,39 ha, detailplaneering eesmärgiga jagada maa-ala äri- ja tootmismaa maaüksusteks ning planeeringu ala teenindavate üldmaa ja transpordimaa sihtotstarbega maaüksusteks, samuti moodustuvate maaüksuste ehitusõiguse määramiseks, heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, liikluskorralduse ja vajalike tehnovõrkude lahendamiseks. Planeeringuala arendaja on OÜ Ülenurme Investeeringud.

Detailplaneeringu algatamisest teatamine 31.05.2007.a ajalehes Põhjarannik

Detailplaneeringu algatamisest teatamine 25.05.2007.a Vaivara valla Kodulehes

Rootsilõvi detailplaneeringu KSH aruanne

8. Vaivara Vallavalitsuse ja AS Astri-Narva vahel detailplaneeringu koostamise lepingu sõlmimine 18.06.07 (lisa 8):

2.2. Omavalitsus kohustub:

- 1) andma Planeerijale tasuta üle detailplaneeringu koostamiseks vajaliku informatsiooni;
- 2) andma Planeerijale kehtiva hinnakirja alusel üle detailplaneeringu koostamiseks vajalikud Omavalitsuse omandis olevate dokumentide koopiad;
- 3) võtma vastavalt lähteülesandele koostatud detailplaneeringu projekti Planeerijalt menetlusse;
- 4) korraldama planeeringu läbiviimisel PS ja teiste kehtivate õigusaktidega kohalikule omavalitsusele kohustuseks tehtud toimingud, mis ei ole käesoleva Lepinguga üle antud Planeerijale, sealhulgas planeeringu vastuvõtmise, avaliku väljapaneku ja kehtestamise ning osalema vaidluste lahendamisel.

9. Vaivara Vallavalitsuse poolt detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine 18.06.07:

Lähteülesande koostamise alus:

1.1. Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku esitaja: Astri – Narva AS esindaja Tarmo Kleimann (avaldus esitatud 28.11.2006. a).

1.2 Vaivara Vallavolikogu 24.05.2007.a. otsus nr. 103 ” Detailplaneeringu algatamine Rootsilõvi maaüksusel Olgina alevikus.”

Planeeringu eesmärk, planeeritava ala suurus, andmed planeeringualal olevate kruntide kohta ja lähteülesande kehtivusaeg:

Detailplaneeringu maa-ala kruntideks jagamine äri - ja tootmisfunktsiooniga ning sotsiaalfunktsiooniga hoonete ehitamiseks, hoonestustingimuste ja maakasutuse sihotstarbe määramine ning lisaks antakse lahendus kruntide haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeritava ala pindala: ca 37 ha.

Vaivara valla üldplaneeringu kohaselt on Rootsilõvi kinnistu määratud maatulundusmaaks. Detailplaneering peab sisaldama üldplaneeringu muutmissettepanekut.

10. Vaivara Vallavalitsuse 07. augusti 2007 korraldus nr 248 detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise kohta (lisa 10):

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine Rootsilõvi maaüksusel Olgina alevikus

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 2 p 10 ja lg 3, § 33 lg 1 p 3, võttes aluseks Vaivara Vallavolikogu 24.05.2007 otsuse nr. 103 „Detailplaneeringu algatamine Rootsilõvi maaüksustel Olgina alevikus”,

Vaivara Vallavalitsus annab

k o r r a l d u s e:

1. Algatada Rootsilõvi maaüksuste detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegiline hindamine.

2. Korraldus teatavaks teha Rootsilõvi maaüksuse omanikule, Sotsiaal-, Kultuuri- ja Keskkonnaministeeriumile, Ida-Virumaa Keskkonnateenistusele, Narva Linnavalitsusele, naaberkinnisasjade omanikele ning avaldada ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded, ajalehes Põhjarannik, Vaivara kodulehel ning vallamaja teadete tahvil.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamisest teatamine 25.08.2007.a ajalehes Põhjarannik ja 17.08.07 Vaivara valla Kodulehes (lisa 15).

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamisest teatamine 17.08.2007.a Vaivara valla Kodulehes:

Vaivara Vallavolikogu 24. mai 2007.a otsusega nr 103 algatati Olgina alevikus Rootsilõvi katastriüksuse [85101:003:0234](#), maa-ala pindalaga 30,39 ha detailplaneering, eesmärgiga jagada maa-ala äri- ja tootmistamaa maaiüksusteks ning planeeringu ala teenindavateks üldmaa ja transpordimaa sihtotstarbega maaiüksusteks ning määrata moodustuvate maaiüksuste ehitusõigus, lahendada heakorrastus, haljastus, juurdepääsuteed, liikluskorraldus ja vajalikud tehnovõrgud.

Vaivara Vallavalitsuse 07. augusti 2007.a korraldusega nr. 248 algatati selle detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Keskkonnamõju strateegiline hindamine algatati „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse” §6 lg 2 p 10 ja lg 3 alusel, eesmärgiga tagada keskkonnakaitse ja säästva arengu meetmete rakendamine.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algataja on Vaivara Vallavalitsus Pargi tn 2, Sinimäe al., kontaktisik Helmi Kaljurand, tel. 5255956, e-post helmi.kaljurand@vaivara.ee. Koostaja on Astri-Narva AS, Tallinna mnt 41, Narva linn, kontaktisik Tarmo Kleiman, tel 5011363, e-post tarmo@astri.ee. Kehtestaja on Vaivara Vallavolikogu.

Detailplaneeringu ja keskkonnamõju hindamise algatamise otsustega saab tutvuda Vaivara valla koduleheküljel www.vaivara.ee ja vallakantseleis.

11. Keskkonnamõju hindamise teade Ametlikes Teadaannetes 23.08.07 (lisa 11).

Sama teate tekst on 17.08.07 vallalehes ja 25.08.07 Põhjarannikus.

12. AS Astri-Narva 04.09.07 kiri Vaivara Vallavalitsusele KSH algatamise põhjenduste täpsustamiseks ja teiste ametkondade seisukohtade saamiseks (Lisa 12):

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 32 on keskkonnamõju strateegiline hindamine:

- 1) keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajaduse tuvastamine ja vajaduse olemasolul selle algatamine strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamise korral;
- 2) keskkonnamõju strateegilise hindamise vajaduse tuvastamise korral käesoleva seaduse § 35 lõikes 4 nimetatud asutuselt ja isikult seisukoha küsimine, algatamise või algatamata jätmise otsuse ja selle põhjenduste avalikustamine;
- 3) keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi koostamine ja selle sisu kohta seisukoha küsimine käesoleva seaduse § 36 lõikes 3 nimetatud asutuselt ja isikult jne.

Vastavalt KeHJS §13 koostab ekspert või eksperdirühm eksperdi juhtimisel koos arendajaga pärast kavandatava tegevuse keskkonnamõju hindamise algatamise otsuse tegemist keskkonnamõju hindamise programmi.

Keskkonnamõju hindamise programmi koostamiseks palub arendaja esitada järgmiste dokumentide koopiad (võib ka elektronpostiga):

-keskkonnamõju strateegiline hindamise algatamise **asjakohane põhjendus**

Vastavalt KeHJS §35 lg 3 kui keskkonnamõju strateegiline hindamine algatatakse käesoleva seaduse § 33 lõikes 2 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamise korral, lisatakse algatamise otsusele asjakohane põhjendus.

-**enne** keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse üle **otsuse tegemist küsitud seisukohad** Sotsiaal-, Kultuuri-, Keskkonnaministeeriumilt, keskkonnateenistuselt jt

Vastavalt KeHJS §35 lg 4 ja 5:

(4) Käesoleva seaduse § 33 lõikes 2 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse üle otsustamisel tuleb enne otsuse tegemist küsida seisukohta olenevalt strateegilise planeerimisdokumendi iseloomust vähemalt Sotsiaalministeeriumilt, Kultuuriministeeriumilt, Keskkonnaministeeriumilt, keskkonnateenistuselt või kohaliku omavalitsuse organilt. Lisaks võib vajaduse korral seisukohta küsida ka teistelt asjaomastelt asutustelt ja isikutelt.

(5) Keskkonnamõju strateegilise hindamise või algatamata jätmise otsus peab sisaldama vähemalt:

- 1) strateegilise planeerimisdokumendi nimetust ja eesmärki;
- 2) strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algataja, koostamise korraldaja, koostaja ja kehtestaja nime ja kontaktandmeid;

Rootsilõvi detailplaneeringu KSH aruanne

3) strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise otsuse kuupäeva ja numbrit;

4) käesoleva paragrahvi lõikes 4 nimetatud asutuse ja isiku seisukohta keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse kohta;

5) keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise põhjendust;

6) strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise otsusega tutvumise aega ja kohta.

-detailplaneeringuga kavandatava tegevuse olulise keskkonnamõju analüüsi tulemused, mille koosseisus oleksid ka dokumendid lähiümbruse keskkonnatingimustest, kavandatava tegevuse iseloomustus ja selle tagajärjed jpm

Vastavalt KeHJS §6 lg 2 ja 3:

(2) Lisaks käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatule on otsustaja kohustatud analüüsima käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud kriteeriumide alusel, kas järgmiste valdkondade tegevusel on oluline keskkonnamõju:

(3) Otsustaja teeb otsuse käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud valdkondades kavandatava tegevusega kaasneva keskkonnamõju olulisuse kohta, lähtudes:

1) tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest;

2) tegevuse iseloomust, kaasa arvatud selle tehnoloogiline tase, loodusvarade kasutamine, jäätm- ja energiamahukus, ning lähipiirkonna teistest tegevustest;

3) tegevusega kaasnevatest tagajärgedest, nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäämeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn;

4) tegevusega kaasnevate avariolukordade esinemise võimalikkusest;

5) käesoleva lõike punktides 1–4 nimetatuga kaasneva mõju suurusest, ruumilisest ulatusest, kestusest, sagedusest ja pöördvusest, toimest, kumulatiivsusest ja piiriülesest mõjust ning mõju ilmnemise tõenäosusest.

(4) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud tegevusvaldkondade täpsustatud loetelu kehtestab Vabariigi Valitsus määrusega.

Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määrus nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu¹"

§1. Määruse reguleerimisala

(1) Määrus täpsustab «Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse» § 6 lõikes 2 esitatud tegevusvaldkondade loetelu, mille korral **tuleb kaaluda kavandatava tegevuse keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust.**

Nimetatud dokumendid on hädavajalikud KMH programmi nõuetekohaseks koostamiseks ja KMH edasiseks läbiviimiseks.

13. Vaivara Vallavalitsuse majandusosakonna 10.10.07 kiri nr 9-4.8/757 vastuseks AS Astri-Narva päringule (lisa 13):

...Meie kehtiv (valla) üldplaneering ei anna vastuseid paljudele tänases situatsioonis üleskerkivatele probleemidele, seepärast et mitte takistada arendustegevust peame olema kindlad detailplaneeringutega planeeritavate tegevustele õigete keskkonnakaitsealaste tingimuste seadmisel.

AS Astri-Narva poolt esitatud Vaivara üldplaneeringu muutmissetpaneku põhjenduse kohaselt asub antud kinnistu nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

Antud planeeringuga on planeeritud luua 10 ärimaa sihtotstarbega ning üks sotsiaal- ja ärimaa sihtotstarbega kinnistut, kusjuures kolmele kinnistule on planeeritud autokeskused ja ühele kinnistule bensiiinjaam. Kõige suuremale kinnistule on planeeritud äri- ja vabaajakeskus sh ka hotell.

Lähtudes Rootsilõvi kinnistu ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ning Teie poolt kavandatava tegevuse iseloomust (trasside rajamine, bensiiinjaama ja ärihoonete ning hotelli rajamine) ning seda kõike nõrgalt kaitstud põhjaveega alal on otsustaja veendunud, et Teie poolt planeeritud tegevusega Rootsilõvi kinnistul võib kaasneda vee-, pinnase- või õhu saastuse ning müra teke. Samuti suureneb planeeritava tegevusega avariolukordade esinemise võimalikkus.

Lähtudes eeltoodust ning asjaolust, et planeeritava tegevuse tulemusena muudetakse looduskeskkond suures ulatuses tehiskeskkonnaks ning samuti ettevaatusprintsipi peab Vaivara Vallavolikogu vajalikuks eelpoolnimetatud keskkonnamõjude suuruse, ulatuse, mõju, kestuse, sageduse ja pöördvuse analüüsimiseks algata strateegilise keskkonnamõjude hindamine.

KSH algatamise vajalikkuse kohta on saadud kinnitus ka Ida-Virumaa Keskkonnateenistusel.

Rootsilõvi detailplaneeringu KSH aruanne

Siinjuures juhime Teie tähelepanu sellele, et vastavalt KeHJS §35 lg 4

§ 35. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ja algatamata jätmise (4) Käesoleva seaduse § 33 lõikes 2 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse üle otsustamisel tuleb enne otsuse tegemist küsida seisukohta olenevalt strateegilise planeerimisdokumendi iseloomust vähemalt Sotsiaalministeeriumilt, Kultuuriministeeriumilt, Keskkonnaministeeriumilt, keskkonnateenistusel või kohaliku omavalitsuse organilt. Lisaks võib vajaduse korral seisukohta küsida ka teistelt asjaomastelt asutustelt ja isikutelt.

14. Ida-Virumaa keskkonnateenistuse10.07 kiri nr 32-12-1/40939-2 KSH algatamisest:

*...Vastavalt **telefonikõnele** teavitame Teid, et oleme teadmiseks võtnud teie esitatud Olgina alevikus Rootsilõvi maaüksusel detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise korralduse.*

Antud detailplaneeringu eesmärk on jagada maa-ala äri- ja tootmismaa maaüksusteks ning planeeringu ala teenindavateks üldmaa ja transpordimaa sihtotstarbega maaüksusteks ning määrata moodustavate maaüksuste ehitusõigus, lahendada heakorrastus, haljastus, juurdepääsuteed ja liikluskorraldus ja vajalikud tehnovõrgud.

Planeeritav tegevus muutub valla üldplaneeringu maa sihtotstarve osas. Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (RTI 2005, 15, 87) § 33-le antud detailplaneeringu projekti edasiseks arendamiseks on tarvis algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Arvestades ülaltoodud, toetame Teie kaalutlusotsust keskkonnamõju hindamise läbiviimise kohta antud detailplaneeringu edasiseks arendamiseks.

15. Rootsilõvi kinnistu detailplaneeringu KSH programmi avalikustamise teatis 02.11.07 ja 05.11.07 Ametlikes Teadaannetes, 05.11.07 Vaivara valla Kodulehes ja 03.11.07 ajalehes Põhjarannik (lisa 15):

Vaivara Vallavalitsus teatab Vaivara valla Olgina alevikus ROOTSILÕVI kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust. Detailplaneeringu koostamise algatas Vaivara Vallavolikogu 24. mail 2007. a otsusega nr 103. Vaivara vallas Olgina alevikus Rootsilõvi kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine algatati Vaivara Vallavalitsuse 07. augusti 2007. a korraldusega nr 248. Planeeringu eesmärgiks on maa sihtotstarbe muutmine ja äri-, sotsiaal- ning planeeringuala teenindava transpordikruntideks jagamine äri- ja sotsiaalhoonete ehitamiseks.

Keskkonnamõju strateegiline hindamine algatati “Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse” § 6 lg 2 p 10 ja lg 3 alusel, eesmärgiga tagada keskkonnakaitse ja säästva arengu meetmete rakendamine. Detailplaneeringu algataja ja koostamise korraldaja on Vaivara Vallavalitsus (Pargi tn 2, Sinimäe alevik, Ida-Virumaa), koostaja OÜ Ülenurme Investeeringud (Viljandi mnt 13, 50412 Tartu linn, kontaktisik Kärt Pill), arendaja AS Astri-Narva (Viljandi mnt 13, 50412 Tartu linn, kontaktisik Tarmo Kleimann) ja kehtestaja Vaivara Vallavalitsus (Pargi tn 2, Sinimäe alevik, Ida-Virumaa). Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviija on FIE Kalev Liiv (Pikk tn 82-77, 50606 Tartu, tel 5646 3070, e-post kalevliiv@hotmail.ee).

Rootsilõvi kinnistu detailplaneeringu algatamise korraldusega ja lähteülesandega saab tutvuda Vaivara Vallavalitsuses aadressil Pargi tn 2, Sinimäe alevik, 40101 Ida-Viru maakond vallavalitsuse lahtioleku aegadel. Vaivara valla Olgina alevikus Rootsilõvi kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise programmiga saab tutvuda 30. oktoobrist kuni 04. detsembrini 2007. a Vaivara Vallavalitsuses aadressil Pargi tn 2, Sinimäe alevik, 40101 Ida-Viru maakond, Vaivara valla veebilehel www.vaivara.ee aadressil ning OÜ-s Ülenurme Investeeringud (Viljandi mnt 13, 50412 Tartu linn) ja AS-s Astri-Narva (Viljandi mnt 13, 50412 Tartu linn).

Programmi kohta ettepanekuid, vastuväiteid ja küsimusi saab esitada kirjalikult kuni 04.12.2007 aadressil Vaivara Vallavalitsus (Pargi tn 2, Sinimäe alevik, Ida-Virumaa, e-post helmi.kaljurand@vaivara.ee), OÜ Ülenurme Investeeringud (Viljandi mnt 13, 50412 Tartu linn, e-post kart@ylinvest.ee) ja AS Astri-Narva (Viljandi mnt 13, 50412 Tartu linn, e-post tarmo@astri.ee). KSH programmi avalik arutelu toimub 04. detsembril 2007 kl 15:00 Vaivara Vallavalitsuses (Pargi tn 2, Sinimäe alevik, 40101 Ida-Viru maakond). Piiriülese keskkonnamõju esinemist pole ette näha.

07.11.2007 Õiend Parandus:

Detailplaneeringu algataja on Vaivara Vallavolikogu ja koostamise korraldaja on Vaivara Vallavalitsus (Pargi tn 2, Sinimäe alevik, Ida-Virumaa), koostaja OÜ Ülenurme Investeeringud (Viljandi mnt 13, 50412 Tartu linn, kontaktisik Kärt Pill), arendaja AS Astri-Narva (Viljandi mnt 13, 50412 Tartu linn, kontaktisik Tarmo Kleimann) ja kehtestaja Vaivara Vallavolikogu (Pargi tn 2, Sinimäe alevik, Ida-Virumaa).

Rootsilõvi detailplaneeringu KSH aruanne

Ülevaade Rootsilõvi maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise avalikustamisest

Vaivara Vallavalitsuse 07. augusti 2007.a korraldusega nr 248 algatati Olgina aleviku Rootsilõvi maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Keskkonnamõju strateegiline hindamine algatati „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse” § 6 lg 2 p 10 ja lg 3, § 33 lg 1 p 3 alusel, eesmärgiga tagada keskkonnakaitse ja säästva arengu meetmete rakendamine (vt lisa 10).

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 35 lg 3 ja 4:

(3) Kui keskkonnamõju strateegiline hindamine algatatakse käesoleva seaduse § 33 lõikes 2 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamise korral, lisatakse algatamise otsusele asjakohane põhjendus.

(4) Käesoleva seaduse § 33 lõikes 2 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse üle otsustamisel tuleb enne otsuse tegemist küsida seisukohta olenevalt strateegilise planeerimisdokumendi iseloomust vähemalt Sotsiaalministeeriumilt, Kultuuriministeeriumilt, Keskkonnaministeeriumilt, keskkonnateenistuselt või kohaliku omavalitsuse organilt. Lisaks võib vajaduse korral seisukohta küsida ka teistelt asjaomastelt asutustelt ja isikutelt.

Vaivara Vallavalitsusest pole õnnestunud saada informatsiooni enne KSH algatamise otsuse tegemist informeeritud ametkondade kohta.

AS Astri-Narva poolt 04.09.07 Vaivara Vallavalitsusele saadetud järelepärimisele (vt lisa 12) saadetud vastus (vt lisa 13) ei sisalda informatsiooni, kelle käest küsis Vaivara Vallavalitsus enne KSH algatamise otsuse tegemist seisukohta.

Vaivara Vallavalitsusest arendajale saadetud Ida-Virumaa Keskkonnateenistuse kiri nr 32-12-1/40939-2 on koostatud ?? novembril 2007.a (vt lisa 14), mis on oluliselt hiljem peale KSH korralduse 07.08.07 nr 248 andmist Vaivara Vallavalitsuse poolt (vt lisa 10).

Rootsilõvi maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamisest teatas Vaivara Vallavalitsus 17.08.07 Vaivara valla Kodulehes (lisa 15), 25.08.07 ajalehes Põhjarannik (lisa 10) ja 25.08.07 Ametlikes Teadaannetes (lisa 11).

Samas puudub informatsioon seaduses nimetatud asutuste ja isikute kirjaliku (liht- või tähtkirjaga) KSH algatamisest informeerimise kohta ning neilt saadud seisukohtade kohta.

Rootsilõvi maaüksuse detailplaneeringu edasine KSH ja sellega seonduv avalikustamine viidi läbi vastavalt *Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses* (RT I, 24.03.2005, 15, 87) sätestatud nõuetele. KSH läbiviimine toimus paralleelselt detailplaneeringu koostamisega.

31.10.07 esitas arendaja Vaivara Vallavalitsusele eksperdi poolt 30.10.07 koostatud KSH programmi eelnõu (lisa 16) seisukoha saamiseks ja avalikuks väljapanekuks.

KSH programmi avalikustamisest teatati 03.11.07 ajalehes Põhjarannik ja 05.11.07 Vaivara valla Kodulehes ning kahel korral väljaandes Ametlikud Teadaanded 02.11.07 ja 05.11.07 ning teate parandus/õiend 07.11.07 (vt lisa 15).

KSH programmi avalikustamise teated saadeti 31.10.07 menetlusosalistele ja huvirühmadele: Vaivara Vallavalitsusele (kiri nr 47), Sotsiaalministeeriumile (kiri nr 48), Kultuuriministeeriumile (kiri nr 49), Keskkonnaministeeriumile (kiri nr 50), Viru Teedevalitsuse Ida-Viru osakonnale (kiri nr 519, Ida-Virumaa Maavalitsusele (kiri nr 52), Narva Linnavalitsusele (kiri nr 57) ning naaberlade omanikele Grigori Ussov (kiri nr 53), Ants Sibolt (kiri nr 54), Virumaa Heategevuskeskus MTÜ (kiri nr 55) ja Kalle Norme (kiri nr 56). Kirjade tekst on esitatud lisa 17.

KSH programmi eelnõu kohta võttis seisukoha (esitas eelnõusse täiendusi) Sotsiaalministeerium (Rahvatervise osakonna peaspetsialisti e-mail lisas 17), mille järgi paluti KSH käigus täpsustada, millised on kavandatava tegevusega kaasnevad mõjud inimeste tervisele ja heaolule ja paluti pöörata tähelepanu järgmistele märksõnadele: radoon, joogivee kvaliteet, müra, õhusaaste, turvalisus jne ning Ants Sibolt, kellel programmi täiendamiseks ettepanekuid ja vastuväiteid polnud (lisa 18).

KSH programmi avalikustamise koosolek ja avalik arutelu toimus 04.12.2007 kl 15.00 Vaivara vallamaja ruumides (vt ptk 14).

Avalikul arutelul esitas Vaivara Vallavalitsuse majandusosakonna juhataja (04.12.07 kiri nr 7-1.2/1075) Kurvi ja Raja maaüksuste omanike volitatud esindaja Ants Sibolt seisukoha, mille kohaselt programmile vastuväiteid ei olnud (lisa 18).

Osavõtjate registreerimiseks oli ette valmistatud registreerimisleht. Osavõtu registreeris 13 inimest.

Eksperdi palvele täiendada programmi konkreetsete muudatustega ei järgnenud, samuti ei esitatud keskkonnateenistuse ja vallavalitsuse poolt ettepanekuid programmi eelnõu täiendamiseks ja muutmiseks arutelule eelnenud programmi kirjaliku menethuse käigus.

Ekspert Kalev Liiv tutvustas e-kirjaga saadetud Sotsiaalministeeriumi ettepanekuid KSH programmi täiendamiseks, mis ei leidnud vastuväiteid nende ettepanekute programmi lisamiseks. Sotsiaalministeeriumi kiri lisatakse KSH programmile.

Avaliku arutelu tulemuste alusel (avalikustamise käigus esitatud arvamused on toodud aruande peatükis 14 ning lisades 17 ja 18) täpsustati ja täiendati KSH programmi ja koostati selle lõplik variant, mis esitati 10.12.07 eksperdi poolt koos vastavate lisadega kinnitamiseks Ida-Virumaa Keskkonnateenistusele (lisa 19).

Keskkonnamõju strateegilise hindamise programm kiideti heaks Ida-Virumaa Keskkonnateenistuse 04.01.2008 kirjaga nr 32-12-1/59438-2 (lisa 20).

Rootsilõvi maaüksuse DP eskiislahenduse tutvustav avalik arutelu toimus 20.03.2008 kl 10.00 Vaivara vallamaja ruumides.

Arutelul osales 8 inimest. Arutelul tutvustas naaberkinnistu (Alajaama maa-ala DP) planeerija kavandatavat uut juurdepääsutee/ristmiku lahendust, mis jääb küll Rootsilõvi planeeringualast välja, kuid millega kõik nõustusid.

Tehti ettepanek arvestada kanalisatsiooni trassi planeerimisel ka naaberplaneeringualade (Kuusiku mü DP, Futura maa-ala DP jt) mahtudega, kuna trass hakkab kulgema läbi Rootsilõvi planeeringuala. Rootsilõvi planeeringus on trassi jaoks koridor ette nähtud, mis täpsemalt lahendatakse kanalisatsioonitrassi ehitusprojekti koostamise käigus.

Rootsilõvi maaüksuse DP eskiislahenduse tutvustav avaliku arutelu protokoll, arutelu osavõtjate nimekiri ja teatamine erinevates väljaannetes on esitatud lisas 21.

11. Raskused KSH aruande koostamisel

KSH läbiviimise suurimaks raskuseks võib nimetada KSH algatamise otsusega seotud probleeme, sest algatamise otsusest sõltub KSH algatamine või algatamata jätmine.

Vaivara Vallavalitsuse 07. augusti 2007.a korraldusega nr 248 algatati Olgina aleviku Rootsilõvi maaüksuse DP KSH keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 2 p 10 ja lg 3, § 33 lg 1 p 3 alusel:

I § 6 lg (2) Lisaks käesoleva paragrahvi lõikes 1 sätestatule on otsustaja kohustatud analüüsima käesoleva paragrahvi lõikes 3 nimetatud kriteeriumide alusel, kas järgmiste valdkondade tegevusel on oluline keskkonnamõju:

10) infrastruktuuri ehitamine või kasutamine;

(3) **Otsustaja teeb otsuse** käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud valdkondades kavandatava tegevusega kaasneva keskkonnamõju olulisuse kohta, **lähtudes:**

1) tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest, nagu maakasutusest, alal esinevatest loodusvaradest, nende omadustest ja taastumisvõimest ning looduskeskkonna vastupanuvõimest. Keskkonna vastupanuvõime hindamisel lähtutakse eelkõige märgalade, randade ja kallaste, pinnavormide, metsade, kaitstavate loodusobjektide, sealhulgas Natura 2000 võrgustiku alade, alade, kus õigusaktidega kehtestatud nõudeid on juba ületatud, maareformi seaduse tähenduses tiheasutusega alade ning ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega alade vastupanuvõimest;

2) tegevuse iseloomust, kaasa arvatud selle tehnoloogiline tase, loodusvarade kasutamine, jäätmeproduktiivsus, ning lähipiirkonna teistest tegevustest;

3) tegevusega kaasnevatest tagajärgedest, nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäämeteke, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn;

4) tegevusega kaasnevate avariolukordade esinemise võimalikkusest;

5) käesoleva lõike punktides 1–4 nimetatuga kaasneva mõju suurusest, ruumilisest ulatusest, kestusest, sagedusest ja pöördvusest, toimest, kumulatiivsusest ja piiriülesest mõjust ning mõju ilmnemise tõenäosusest.

II § 33 lg (1) Keskkonnamõju strateegilist hindamist korraldatakse strateegilise planeerimisdokumendi koostamise käigus enne strateegilise planeerimisdokumendi kehtestamist õigusaktiga, kui see dokument:

3) on detailplaneering, mille alusel kavandatakse käesoleva seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust või kavandatavat tegevust on eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes käesoleva seaduse § 6 lõigetes 2–4 sätestatust;

Samas on Vaivara Vallavalitsus jätnud tähelepanuta nimetatud seaduse § 6 lg 4:

(4) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud tegevusvaldkondade täpsustatud loetelu kehtestab Vabariigi Valitsus määrusega. 29. augusti 2005. a määrus nr 224 Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu¹:

§9. Põllu- ja metsamajandus ning kalandus

Keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust tuleb kaaluda põllu- ja metsamajanduse ning kalanduse valdkonda kuuluvate järgmiste tegevuste korral:

1) **maatulundusmaa sihtotstarbe muutmine, kui maa pindala on suurem kui 100 hektarit;**

§13. Infrastruktuuri ehitamine

Keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust tuleb kaaluda infrastruktuuri ehitamise valdkonda kuuluvate järgmiste tegevuste korral:

1) «Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse» § 6 lõikes 1 ning käesolevas määruses nimetatamata juhul tööstuspiirkonna arendamine;

2) «Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse» § 6 lõikes 1 ning käesolevas määruses nimetatamata juhul linna arendustööd (näiteks elamurajooni, vangla rajamine), välja arvatud üksikute elamute ehitamine;

Seadusest tulenevalt tuleks KSH algatamist kaaluda, kui tegemist oleks suurema kui 100 ha suuruse maatulundusmaa sihtotstarbe muutmisega või tööstuspiirkonna või linna arendustöödel (näiteks elamurajooni, vangla rajamine) infrastruktuuride ehitamisega.

Pärast pikka kirjavahetust Vaivara Vallavalitsusele esitatud OÜ Ülenurme Investeeringud poolt 16.03.07 koostatud detailplaneeringu eskiislahenduse kohaselt kavandati Rootsilõvi maaüksusele

(30,39 ha maatulundusmaale) planeeringuga moodustada 13 uut krunti - 9 ärimaa sihtotstarbega krunti, 3 sotsiaal- ja ärimaa sihtotstarbega krunti ja 1 krunt kogujateele.

Millegi pärast jättis Vaivara Vallavalitsus selle informatsiooni tähelepanuta KSH korralduse nr 248 kehtestamisel ja nimetas avalikustamise teates:

eesmärgiga jagada maa-ala äri- ja tootmismaa maaiüksusteks ning planeeringu ala teenindavateks üldmaa ja transpordimaa sihtotstarbega maaiüksusteks ning määrata moodustuvate maaiüksuste ehitusõigus, lahendada heakorrastus, haljastus, juurdepääsuteed, liikluskorraldus ja vajalikud tehnovõrgud.

Rootsilõvi maaiüksusele ei ole kavandatud seaduse § 6 lg 2 p 10 ja lg 3 ja Vabariigi Valitsuse määruses nr 224 nimetatud tegevusi ning KSH algatamine nimetatud tingimustel pole põhjendatud.

KSH programmi koostamiseks ja KSH läbiviimiseks saatis AS Astri-Narva 04.09.07 kirja Vaivara Vallavalitsusele KSH algatamise põhjenduste täpsustamiseks seaduse § 6 lg 3 asjaolude täpsustamiseks.

Vaivara Vallavalitsuse majandusosakonna 10.10.07 kiri nr 9-4.8/757 vastuseks AS Astri-Narva päringule:

...Meie kehtiv (valla) üldplaneering ei anna vastuseid paljudele tänases situatsioonis üleskerkivatele probleemidele, seepärast et mitte takistada arendustegevust peame olema kindlad detailplaneeringutega planeeritavate tegevustele õigete keskkonnakaitsealaste tingimuste seadmisel.

AS Astri-Narva poolt esitatud Vaivara üldplaneeringu muutmissetepaneku põhjenduse kohaselt asub antud kinnistu nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

Antud planeeringuga on planeeritud luua 10 ärimaa sihtotstarbega ning üks sotsiaal- ja ärimaa sihtotstarbega kinnistut, kusjuures kolmele kinnistule on planeeritud autokeskused ja ühele kinnistule bensiinijaam. Kõige suuremale kinnistule on planeeritud äri- ja vabaajakeskus sh ka hotell.

Vastuses kirjeldatakse krunte autokeskustele (pole kunagi kavandatud) ja bensiinijaamale (oli esialgne kava, millest oli juba varem loobunud) ning muudele hoonetele ja rajatistele, kuid kordagi pole juttu KSH algatamisel viidatud seaduse § 6 lg 2 p 10 viidatud **infrastruktuuri ehitamisele või kasutamisele ning selle:**

1) tegevuse ala ja selle lähiumbruse keskkonnatingimustest, nagu maakasutusest, alal esinevatest loodusvaradest, nende omadustest ja taastumisvõimest ning looduskeskkonna vastupanuvõimest. Keskkonna vastupanuvõime hindamisel lähtutakse eelkõige märgalade, randade ja kallaste, pinnavormide, metsade, kaitstavate loodusobjektide, sealhulgas NATURA 2000 võrgustiku alade, alade, kus õigusaktidega kehtestatud nõudeid on juba ületatud, maareformi seaduse tähenduses tiheasutusega alade ning ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega alade vastupanuvõimest;

2) tegevuse iseloomust, kaasa arvatud selle tehnoloogiline tase, loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus, ning lähipiirkonna teistest tegevustest;

3) tegevusega kaasnevatest tagajärgedest, nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn;

4) tegevusega kaasnevate avariilukordade esinemise võimalikkusest;

5) käesoleva lõike punktides 1–4 nimetatuga kaasneva mõju suurusest, ruumilisest ulatusest, kestusest, sagedusest ja pöörduvusest, toimest, kumulatiivsusest ja piiriülesest mõjust ning mõju ilmnemise tõenäosusest.

Infrastruktuur (Võõrsõnade leksikon, 7. Trükk, 2006) –majanduse allsüsteem, mis teenindab peamisi materiaalselt tootvaid majandusharusid, tagamaks nende pideva toimimise ja arengu eeldused.

12. Keskkonnamõju seireks kavandatud meetmed ja mõõdetavate indikaatorite kirjeldus

Keskkonnaseire on keskkonnaseisundi ja seda mõjutavate tegurite järjepidev jälgimine, mille põhieesmärk on prognoosida keskkonnaseisundit ja saada lähteandmeid programmidele, planeeringutele ja arengukavade koostamiseks. Ettevõtja keskkonnaseire määratleb alates 01.09.05.a. kehtiv *Keskkonnaseire seadus*. Ettevõtja teostab keskkonnaseiret oma kulul tema tegevuse või sellega keskkonda suunatavate heitmete mõjupiirkonnas:

- Ettevõtja enda soovil oma tarbeks.
- Ettevõtjale seaduse alusel antava loodusvara kasutusõiguse loa või saasteloaga määratud mahus ja korras.

Ettevõtja enda soovil teostatava keskkonnaseire korra kehtestab ettevõtja ja selle keskkonnaseire andmeid ei saa pöörata tema vastu keskkonnaseisundi kahjustamise tõendamisel.

Loodusvara kasutusõiguse loa või saasteloaga alusel teostatud keskkonnaseire andmed esitab ettevõtja nimetatud looga määratud tähtajal loa väljaandjale.

Keskkonnaministeeriumil või kavandatava tegevuse asukoha keskkonnateenistusel on KSH järelevalvajana õigus määrata keskkonnanõudena ettevõtja keskkonnaseire tegemise tingimused ja ulatuse. Erasisiku poolt teostatavat seiret seadus ette ei näe.

Keskkonnaseire korraldamine on vajalik, et ennetada kavandatava tegevusega kaasnevaid olulisi negatiivseid mõjusid keskkonnale ja inimeste tervisele. Võimalikud seirepunktid ja - näitajad DP alal, kui planeeringualalt eraldub saasteaineid keskkonda:

- sademevee väljalask Soldina peakraavi (on vaja taotleda vee erikasutusluba) - naftaproduktid, hõljum, kui planeeringualalt juhitakse otse puhastatud sademevett veekogusse;
- lokaalkatlamajade õhuheitmed, kui rajatakse katlamajad ja kui katelde võimsused või saasteainete kogused on suuremad, millal on vaja taotleda välisõhu saasteluba;
- hoonete siseruumid – radoon. Kinnistu asub diktüoneemakilda ja fosforiidi avamusalal, mis võib põhjustada radooni ohtlikult kõrget kontsentratsiooni rajatavate hoonete siseõhus. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb kasutada meetmeid, mis vähendavad radooni ohtu ja teavitada elanikke võimalikust ohust. Kahe aasta jooksul alates hoone valmimisest tuleb läbi viia radooni kontsentratsiooni mõõtmine hoonete siseõhus;
- joogivee kvaliteedi seire korraldamine on vajalik juhul, kui veevarustuse korraldamiseks kavandatakse rajata oma puurkaev. Joogivee kvaliteedi seire tuleb korraldada vastavalt *Veeseadusele* ja sellest tulenevatele õigusaktidele. Samas tuleb tagada kasutatava joogivee mõõtmine, arvestuse pidamine ja säästlik kasutamine;
- vajadusel müra/vibratsiooni tugevuse mõõtmine enne ehituse alustamist (maantee jm mürafooni määramine) ja hiljem peale planeeringuala väljaehitamist täpsustamiseks muutusi ning täiendavate müratõkete rajamise vajaduse;
- nõuetele vastava jäätmekäitluse korraldamine vältimaks ohtlike ja taaskasutatavate jäätmete sattumise tavajäätmete hulka.

13. Aruande sisukokkuvõte

DP alal kavandatud tegevuse ellu rakendamine ei avalda keskkonnale olulist negatiivset mõju, kui järgitakse kehtivat seadusandlust ning võetakse kasutusele käesolevas aruandes esitatud negatiivsete mõjude leevendamise võimalusi.

Planeeringuala (ca 31 ha) asub Ida-Virumaal Vaivara vallas Olgina alevikus. Planeeritav ala on hoonestamata.

Planeering hõlmab Rootsilõvi kinnistut ja vähesel määral ka riigimaad. Valdavalt asub planeeritaval alal söötis haritav maa (ca 29,39 ha looduslikku rohumaad). Teiste maaliikide osatähtsus on märgatavalt väiksem (1 ha muu maa ja ca 0,65 ha on teemaa, transpordimaa).

Planeeringuala jääb Viru lavamaa, õhukese pinnakattega, lainja reljeefiga paetasandiku servaalale ning astmelisele klindi äärel. Vaadeldav ala on tasase reljeefiga. Ühtlane langus on lõunast põhja. Maapinna kõrguste vahe on kuni 5 m. Kõige kõrgem koht kinnistul ulatub 31 meetrini merepinnast. Samas kõige madalam kõrgus on 26 meetrit merepinnast.

Arendajal on tellitud uuring, et välja selgitada DP ala geoloogiline ehitus ning geotehnilised tingimused. Rootsilõvi kinnistu detailplaneeringuala Olgina alevikus, Vaivara vallas, Ida-Virumaal ehitusgeoloogilise uuringu aruande on koostanud OÜ Rakendusgeoloogia (reg. nr 11438231, tegevuslitsents EEG 000131, töö nr 08-006). Ehitusgeoloogiliste tingimuste selgitamiseks puuriti 17.01.2008. detailplaneeringualale, agregaadiga UGB-50M 16 puurauku (PA) sügavusega 3,0...4,5 m (uuringu aruanne on lisatud detailplaneeringule).

Radooni sisaldust Rootsilõvi kinnistul mõõdetud ei ole, küll aga on radooni sisaldust mõõdetud naaberkinnistute planeeringuala pinnases (Valter Petersell, *Mäealuse maaiüksuse maa-ala radooniohtlikkuse hinnang*, Tallinn 2007). Lühikokkuvõte välitööst:

DP alal kaitstavad loodusobjektid puuduvad. Planeeritav ala ei paikne rohevõrgustiku tuumalal ega koridoril. Planeeringuala ei ole Natura 2000 võrgustiku ala.

Detailplaneeringu eesmärkideks on planeeringuala:

- kruntideks jagamine äri - ja tootmisfunktsiooniga ning sotsiaalfunktsiooniga hoonete ehitamiseks,
- hoonestustingimuste ja maakasutuse sihtotstarbe määramine,
- kruntide haljastuse ja heakorra lahendamine,
- juurdepääsuteedega ja tehnovõrkudega varustamine.

Arendaja AS Astri-Narva detailplaneeringu alusel kavandatava tegevuse eesmärgiks on leida Rootsilõvi kinnistule parem kasutus, mis oleks nii majanduslikult otstarbekas, füüsiliselt teostatav ja juriidiliselt lubatav. DP järgse tegevuse tulemusena tekib Ida-Viru maakonnas Vaivara vallas Olgina alevikus kõikidele kaasaja nõuetele vastav terviklikult lahendatud miljööväärne äri- ja sotsiaalhoonetega piirkond:

- Narva linnas ja selle lähiümbruses on olemas oodatav nõudlus kaasaja nõuetele vastava äri- ja sotsiaalpiirkonna järele, eriti peale uute elamupiirkondade rajamist.
- Arendustegevuse käigus paranevad piirkonna heakord ja turvalisus.
- Toimub söötis haritava maa alternatiivne kasutusele võtmine.
- Planeeritava ala kasutusele võtmine vähendab kulupõlengute tekkimise tõenäosust, sest rohu regulaarse niitmise tulemusena ei teki tuleohtlikku kulu, mis võib hooletuse või mõtlematuse tõttu süttida ning tekkinud kahjutuli võib kanduda väljaspool käesolevat DP ala jm.

Detailplaneeringuga on Rootsilõvi kinnistu jagatud 23 krundiks – 13 ärimaakrunti, 2 äri – ja üldmaa krunti, 5 krunti alajaamale ja 3 teemaa krunti, millest 2 on mõeldud Tallinn – Narva maantee äärsel kõnniteel rajamiseks.

Planeeringuga on näidatud maksimaalsed ehitusõigused. Korruselisuse ja hoone kõrguse määramisel on arvestatud sellega, et tehnoruume on võimalik lahendada hoone mahus. Lahtiste tehnosõlmede (ventilatsiooni seadmed jms) paiknemine hoone katusel ei ole soovitatav.

Planeeringualale juurdepääs toimub Olgina alevikku viivalt teelt ning Tallinn–Narva maanteelt. Olgina alevikku viiv tee ja Tallinn–Narva mnt on asfaltkattega. Kõnniteid välja pole ehitatud, jalakäijad kõnnivad teepeenral.

Parklate juurde on planeeritud õli- ja liivapüüdurid, et sademevee maaparanduskraavi juhtimisel ei halvendaks see suubla seisundit.

Planeeringualal puudub maastikuarhitektuurse väärtusega haljastus. Planeeritava kogujatee äärde on planeeritud allee. Planeeringuga seatakse planeeritavatele kruntidele kõrghaljastuse rajamise kohustus vähemalt 10% ulatuses krundi pindalast. Haljastust võib istutada kogu planeeringuala ulatuses, va. tehnovõrguliinidele lähemale kui 2 meetrit. Täpsem haljastus lahendatakse haljastusprojektiga. Juhul, kui vähendatakse ehitusalust pinda, tuleb suurendada samas mahus haljasala, et vältida suuri asfaltplatse.

Hoonetele on planeeritud vee-, reovee-, gaasi-, elektri- ja telekommunikatsiooniuhendus. Kõik tehnovõrkude trassid on planeeritud maa-alustena. Planeeringualal puuduvad vee- ja kanalisatsioonitorustikud, tuletõrje veevõtukohtad, küttevõrgustik jms. Käsitleva ala edelanurgast kulgeb läbi Eesti Energiale kuuluv 35 kV kõrgepingeõhuliin ja planeeringuala läbib ka B-kategooria gaasitoru.

Veevarustuse planeeringulahendus näeb ette kahe etapilist lahendust:

I etapp. Orienteeruv veetarbimine 40 m³/ööp (Pos 1-7 ja Pos 11-15) rahuldatakse olemasolevast Vaivara vallas Olgina alevikus asuvast puurkaevust. Liitumispunkt asub Olgina alevikku viiva teemaa planeeritud veetrassil.

II etapp. Orienteeruv veetarbimine 60 m³/ööp rahuldatakse Narva linna vee- ja kanalisatsioonitrassi baasil. Planeeringuala liitumispunkt asub Narva linnas Rahu tänava veetorustikul (DN 300 mm).

Reovesi kogutakse kogu planeeringuala tarbijatelt isevoolselt kokku ning suunatakse Narva linna Rahu tänava 14 vastas alguse saavasse kanalisatsioonitorusse.

Planeeritavale alale on kavandatud sademevee ärajuhtimiseks kogujatee maa-alale sademeveekanaliseerimisüsteem. Antud trass suunab sademevee planeeringuala Soldina maaparanduskraavi. Sademevee ärajuhtimine iga krundi siseselt lahendatakse haljastusprojektiga. Sademevee kokku kogumisel peab jälgima, et sademevesi ei valgugu naaberkruntidele. Sademeveekanaliseerimise eelvooluks on Soldina peakraav.

Hoonetel on planeeritud lokaalküte. Kasutada on lubatud gaasi või keskkonnale ohutut tahkekütet. Keelatud on keskkonda oluliselt saastava raskeõli ja kivisöe kasutamine.

Kõikidel kruntidel on ette nähtud võimalus liituda gaasitrassiga planeeringualal olevast gaasitorust.

Planeeritavatest tegevustest tingituna planeeritakse käsitlevale alale viis alajaama. Alajaamade tarbeks on planeeritud ca 100 m² suurused krundid. Alajaamade toide on planeeritud planeeritavast uuest sõlmajaamast 35/6 kV maakaabelliiniga. Tulevaste kinnistute piiridele on ette nähtud 0,4 kV kaablikapid, arvestusega 1 kaablikapp ühe kinnistu kohta. Maksimaalne elektrivõimsus kogu planeeritaval alal lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Planeeritavatele teedele on planeeritud rajada välisvalgustus. Välisvalgustuse täpne lahendus antakse projekteerimisstaadiumis koos koostatava elektrivõrgu projektiga.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise programm on heaks kiidetud Ida-Virumaa Keskkonnateenistuse 04.01.2008.a kirjaga nr 32-12-1/59438-2. KSH programm sisaldas järgnevaid alternatiive:

- 0-alternatiiv – alal ei toimu kirjeldatud tegevust,
- 1. alternatiiv – alal toimub planeeringu projektis kirjeldatud tegevus,
- muud võimalikud alternatiivid.

Null–alternatiiv. Null-alternatiivi rakendamine tähendab praeguse olukorra jätkumist.

Valdav osa kinnistust pole juba aastaid kasutusel olnud ja maaüksusel jätkuks loodusliku rohumaa võsastumine ning hilisem metsastumine.

Kinnistu on juba osaliselt võsastunud, mis näitab, et ala pole mitu aastat hooldatud. Praeguse situatsiooni jätkudes võib kinnistu võsastuda ning kaotada lõplikult senise väärtuse maatulundusmaana.

Alternatiiv I –Rootsilõvi kinnistu on jagatud **23** krundiks – **13** ärimaakrunti, **2** äri – ja üldmaa krunti, **5** krunti alajaamale ja **3** teemaa krunti, millest **2** on mõeldud Tallinn – Narva maantee äärsesse kõnnitee rajamiseks jne. Hoonete täisehitusprotsent kruntide pinnast on kuni 50 % (transpordi- ja tootmismaal uni 100 %).

Muud alternatiivid –positsioonil 9 asuvat krunti võib pärast detailplaneeringu kehtestamist jagada vastavalt joonisele (DP põhikaart leht 3.) eeldusel, et krundid liidetakse Mäealuse detailplaneeringuga määratud kruntidega jms.

Siia alla võiks mahutada ka muud lahendused planeeringuala ühendamiseks erinevate võrkudega (gaasi-, vee-, sademevee ja kanalisatsioonivõrgud, soojusvarustuse lahendused jm). Detailplaneeringu projektis on esitatud vaid sobiv lahendus tulenevalt majanduslikest võimalustest, võrkude valdajate poolt esitatud tingimustest jm asjaoludest.

Eksperdil puudub informatsioon planeeringualal esineda võivate kaitsealuste üksikobjektide ja liikide kohta. Samuti ei asu planeeringuala kaitsealal ega selle vahetus läheduses.

Planeeringuala muudeks keskkonnaprobleemideks võivad olla:

- Kasvupinnase koorimine ning pinnase veevahetuse ja selle struktuuri rikkumine.
- Hoonete ja rajatiste ehitamine ja teede/tänavate rajamine ning sellest tulenev rohealade vähenemine.
- Hoonete soojavarustus lokaalkatlamajade baasil ning sõidukite liiklemine rajatavatel teedel.
- Suureneb liiklustihedus ja selle tõttu tõuseb liiklusõnnetuste tekkimise tõenäosus.
- Eeldatav kõrge radooni sisaldus planeeringuala pinnases võib suurendada haigestumise riske rajatavates hoonetes pikaajaliselt viibivate inimeste tervisele.

KSH programmi koostamisel on juba arvestatud planeeringuala eripäradega (tegemist on suhteliselt väikese äri- ja sotsiaalmaaga ning selle kasutamiseks vajalike rajatiste aluse maaga).

KSH programmi järgi on vaja enim tähelepanu pöörata asendile, geograafilistele tingimustele, pinnase omadustele, pinnase- ja põhjaveele, väliõhule, elustikule (taimestik, linnustik, loomastik), kaitstavatele loodusobjektidele (kaitsealad, Natura 2000 võrgustiku ala vm), infrastruktuurile, maakasutusele, ehitistele.

Hinnati järgmiseid alternatiive:

- **0-alternatiiv.** Null-alternatiivi rakendamine tähendab praeguse olukorra jätkumist, arendustegevust kinnistul ette ei nähta.

- **Alternatiiv I** – alal toimub planeeringu projektis kirjeldatud.

- **Muu alternatiiv** – mõnede kruntide jagamise/liitmise võimalused, erinevad lahendused planeeringuala ühendamiseks erinevate võrkudega (gaasi-, vee-, sademevee ja kanalisatsioonivõrgud, soojusvarustuse lahendused jm).

Erinevaid alternatiivseid arengustenaariume on hinnatud peatükis 6. Keskkonnaseisukohalt on halvimaks alternatiiviks muu alternatiiv (-0,7 hindepunkti) võrreldes alternatiiv I (-0,6 hindepunkti) ja O-alternatiiviga (-0,15 hindepunkti).

Alternatiivide (I ja muud) elluviimisega kaasneb vähene negatiivne keskkonnamõju, mis iga arendustegevuse korral on vältimatu. Olulisemateks on nõrk negatiivne mõju elustikule ja ökosüsteemidele ning inimeste heaolule ja tervisele. Negatiivne mõju ökosüsteemidele tuleneb olemasoleva loodusliku rohumaa pindala vähenemisest ning hoonete ja rajatiste ehitamisest planeeringualale. Kaitsealuseid liike maaüksusel teadaolevalt ei leidu ja hoonete rajamine võib rohevõrgustiku toimimise efektiivsust veidi vähendada, kuid ei takista selle tekkimist/toimimist.

Negatiivne mõju inimeste tervisele tuleneb peamiselt maaüksusel valitsevast radooniohust, mida saab leevendada, jälgides radooniohtu vähendavaid ehitusnõudeid.

Positiivne ning oluline on sotsiaalse keskkonna seisukohast kaasaegse keskkonnasõbraliku äri- ja töökeskkonna tekkimine uute kaasaegsete elamupiirkondade ja Narva linna kõrvale.

Samuti võib olla negatiivne mõju maastikuilmele ja maakasutusele hoonete rajamine planeeringualale.

Rootsilõvi maaüksuse arendamise alternatiivide hindamise tulemusena leiab keskkonnamõju strateegiline hindaja, et arendustegevus Rootsilõvi maaüksusel võib toimuda DP eskiislahenduse elluviimisel, millega kaasnevad negatiivsed keskkonnamõjud on valdavas enamuses väikesed või ajutised.

DP koosseisus ja KSH läbiviimise käigus on tehtud järeldused ja vajalikud leevendavad meetmed negatiivsete keskkonnamõjude vältimiseks ja vähendamiseks ning positiivsete mõjude suurendamiseks pinnase ning pinnase- ja põhjavee, haljastuse ja üldilme, välisõhu kvaliteedi, erinevate häiringute ja müra/vibratsiooni, liikluskorralduse, jäätmetekke, tuleohutuse, turvalisuse kohta ja radooni sisalduse kohta maapinnas.

14. KSH programm ja selle avaliku arutelu protokoll

Rootsilõvi kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamise programm

Käesolev keskkonnamõju strateegilise hindamise programm on koostatud lähtudes *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusest* (RTI, 24.03.2005, 15, 87). Keskkonnamõju strateegilise hindamise eesmärk on selgitada, hinnata ja kirjeldada AS Astri-Narva poolt kavandatud Rootsilõvi kinnistu jagamisel äri- ja sotsiaalmaa ning planeeringuala teenindava transpordimaa sihtotstarbega maaüksusteks kaasnevatest muutustest tingitud eeldatavat otsest ja kaudset mõju lähiala keskkonnale, analüüsida negatiivse mõju vältimise või leevendamise võimalusi ning teha ettepanek sobivaima lahendusvariandi valikuks.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eesmärgiks on edendada keskkonnasäästlikku majandamist ning selle põhimõtete ühtset tunnustamist nii planeerimisel, kujundamisel kui otsuste tegemisel. Samal ajal on eesmärgiks suurendada elanike võimalust pääseda lähedale asjasse puutuvale informatsioonile ning ka protsessis osaleda.

Töö eesmärgiks on viia läbi Vaivara vallas, Olgina alevikus, Rootsilõvi kinnistu (katastritunnusega 85101:003:0234) detailplaneering, mis hõlmab ca 30,39 ha suuruse maa-ala, keskkonnamõju strateegiline hindamine vastavalt *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusele* ja teistele kehtivatele õigusaktidele ning keskkonnamõju hindamise heale tavale.

Kavandatava tegevuse ja selle reaalsete alternatiivsete võimaluste lühikirjeldus

Arendaja kavandatava tegevuse eesmärgiks on maa sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast äri-, sotsiaal- ja planeeringuala teenindavaks transpordimaaks ning kruntimine, kruntidele ehitusõiguse määramine ja lahenduste andmine vajalike tehnovõrkudega varustamiseks.

Vastavalt detailplaneeringu eskiislahendusele on kinnistule planeeritud 13 krunti: 9 ärimaa sihtotstarbega, 3 sotsiaal- ja ärimaa sihtotstarbega krunti ning 1 krunt kogujateele.

Detailsem ja täpsustatud informatsioon kavandatava tegevuse kohta esitatakse detailplaneeringu projektis ja keskkonnamõju hindamise aruandes.

Keskkonnamõju hindamise aruande sisu

Sissejuhatus

Aruande sissejuhatuses antakse informatsioon keskkonnamõju hindamise osaliste ja protsessi kohta:

- arendaja, otsustaja, ekspert, asjast huvitatud isikud;
- keskkonnamõju hindamise algatamine;
- informatsioon avalikustamise ja ajakava kohta;
- viited kavandatavat tegevust käsitlevate infoallikate kohta (projektid, planeeringud, arengukavad);
- kavandatava tegevuse vastavus keskkonnakaitsealastele õigusaktidele ja kehtestatud planeeringutele.

Mõjutatava keskkonna kirjeldus ja hinnang keskkonnaseisundile

Looduslik keskkond:

- asend, geograafilised tingimused, pinnase omadused (s.h piiriülene mõju jm),
- pinnase- ja põhjavesi (s.h sademevesi, joogivee kvaliteet jm),
- välisõhk (s.h õhusaaste, müra, radoon, valgusreostus jm),
- elustik (taimestik, linnustik, loomastik),
- kaitstavad loodusobjektid (kaitsealad, Natura 2000 võrgustiku ala vm).

Tehiskeskond:

- infrastruktuur (s.h liikluskorraldus, Tallinn-Narva maantee liiklussõlmed jm),
- maakasutus (s.h maastikuilme muutused, parkimiskohad jm),
- ehitised,
- heitmed (s.h õhusaaste, reovesi, jäätmekäitlus jm).

Kavandatava tegevuse ja selle alternatiivide kirjeldus

Alternatiividena vaadeldakse praeguses arendusfaasis (täiendavad alternatiivid selguvad planeeringu koostamise käigus):

- 0-alternatiiv – alal ei toimu kirjeldatud tegevust,
- 1 alternatiiv – alal toimub planeeringu projektis kirjeldatud tegevus,
- muud võimalikud alternatiivid.

Kavandatava tegevuse ja selle alternatiividega kaasneva keskkonnamõju, selle vältimise ja leevendamise võimalused

Lähtuvalt kavandatava tegevuse spetsiifikast ja selle mõjuala keskkonningimustest käsitletakse järgmist:

1. Ehitiste rajamisega kaasnevad mõjud keskkonnale (pinnasele, pinnase- ja põhjaveele, välisõhule, elusloodusele);
2. Ehitiste rajamisega seotud mõjud piirkonna infrastruktuurile, hinnang kaudsetele keskkonnamõjudele;
3. Sotsiaal-majanduslik mõju (mõju inimese tervisele, heaolule ja varale, ohutus ja turvalisus, kohalike elanike suhtumine jms).

Kirjeldatakse loodus- ja sotsiaal-majanduslikule keskkonnale avaldatava otsese ja kaudse, negatiivse ja positiivse mõju iseloomu, suurust, ulatust, esinemise tõenäosust ja kestvust. Hindamise tulemusena tehakse vajadusel soovitusel vee- ja õhukaitse meetmete osas.

Alternatiivide võrdlemine

Erinevaid alternatiive võrreldakse lähtuvalt nende eeldatavast keskkonnamõjust, samuti nendega kaasnevatest võimalikest keskkonnariskidest.

Loodusressursside kasutamise otstarbekus

Hinnatakse territooriumi kasutamise otstarbekust.

Avalikkuse kaasamine KSH protsessi

Antakse ülevaade avalikkuse osalemisest KSH-s. Esitatud ettepanekud ja vastuväited, nendega arvestamise põhjendused.

Töö käigus täpsustatakse vajadusel piiriülese mõju esinemise võimalikkust. Käesoleval ajal ei näe keskkonnamõju strateegilise hindamise ekspert olemasoleva eelinformatsiooni alusel piiriülese mõju esinemist.

Keskkonnamõju hindamisel kasutatava hindamismetoodika kirjeldus

Kasutatakse traditsioonilist KSH protsessi, mille etappidena saab eraldada:

- protsessi algatamine, ülesande koostamine,
- kavandatava tegevuse eesmärgi ja vajaduse määratlemine,
- alternatiivide püstitamine,
- asjassepuutuva materjali kogumine,
- olemasoleva olukorra kirjeldamine,
- oluliste keskkonnamõjude analüüs ja leevendavate meetmete väljatöötamine,
- alternatiivide hindamine ja võrdlemine,
- avalikustamine.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise protsess jaguneb kahte faasi:

keskkonnamõju strateegilise hindamise programm ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise programm (käesolev dokument) on kava, kuidas planeeritakse läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine. Lisaks kirjeldatakse programmis arvestatavaid alternatiive, mõju hindamise metoodikat ning protseduuri ja läbiviimise ajakava.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes kirjeldatakse muuhulgas alternatiive ja nende keskkonnamõju. Lisaks sisaldab aruanne alternatiivide võrdlust keskkonnamõju seisukohast. Samuti esitatakse aruandes mõju leevendamise meetmed ning seisukohad monitooringu vajaduse osas.

Kirjeldatakse avaldatava otsese ja kaudse mõju iseloomu, suurust ja ulatust. Hindamise tulemusena tehakse ettepanekud negatiivse mõju vältimiseks ja/või leevendavate meetmete kasutamiseks kavandatava tegevuse elluviimisel.

Keskkonnamõju strateegilisel hindamisel toimub piirkonnaga tutvumine looduses, kasutatakse olemasolevaid planeeringute, uuringute ja muude allikate materjale.

Töö teostamisel võetakse arvesse avalikkuse ettepanekud ning tuuakse välja nendega arvestamise/mittearvestamise põhjendused.

Isikud ja asutused, keda strateegilise planeerimisdokumendi alusel kavandatav tegevus võib eeldatavalt mõjutada või kellel võib olla põhjendatud huvi selle strateegilise planeerimisdokumendi vastu

Tegevuse Arendaja:

Aktsiaselts Astri-Narva, keda esindab kinnisvarade arendusjuht Tarmo Kleimann
Tel: 5011 363; e- post: tarmo@astri.ee

Keskkonnamõju hindaja:

Füüsilisest isikust ettevõtja Kalev Liiv (litsents KMH0061)
Tel: 5646 3070; e- post: kalevliiv@hotmail.ee

* Täiendavaid eksperte kaasatakse vajadusel keskkonnamõju hindamise käigus.

Detailplaneeringu koostaja:

Osaühing Ülenurme Investeeringud, keda esindab projektijuht Kärt Pill
Tel: 5185 096; e-post: kart@ylinvest.ee

Otsustaja:

Vaivara Vallavalitsus - kohaliku arengu edendaja ja tasakaalustatud avalike huvide kaitsja, keda esindab keskkonnakaitseinspektor Helmi Kaljurand

Tel: 3929 012; 5255 956 e- post: helmi.kaljurand@vaivara.ee.

Järelvalvaja:

Ida-Virumaa Keskkonnateenistus - KSH järelvalvaja huvi ja funktsioon on tagada KSH protsessi seadusejärgsus

Pädevate asutuste seisukohad (kirjalik teavitamine):

Vastavalt Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 71 lg 1 tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi koostamisel programmi sisu osas seisukohta küsida olenevalt strateegilise planeerimisdokumendi iseloomust vähemalt Sotsiaalministeeriumilt, Kultuuriministeeriumilt, Keskkonnaministeeriumilt, keskkonnateenistusel või kohaliku omavalitsuse organilt.

Seisukohad lisatakse projekti lisadesse ja ettepanekute alusel täiendatakse KSH programmi.

Avalikkus (kirjaga ei teavitata, vaid teavitatakse ajalehes ja Ametlikes Teadaannetes):

Rootsilõvi kinnistuga piirnevate kinnistute omanikud või planeeringuga otseselt või kaudselt puutuvad isikud, kellel on põhjendatud huvi planeerimisdokumendi vastu ja kes on maksimaalselt huvitatud kõrge kvaliteediga elukeskkonnast.

KSH käigus asjaolude selgumisel võib mõjutatavate ja/või huvitatud isikute ja asutuste nimekiri täieneda.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise avalikustamise ja läbiviimise ajakava

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ja avalikustamine toimub vastavalt *keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses* ja muudes avalikku menetlust puudutavates seadustes (*haldusmenetluse seadus*) sätestatud nõuetele.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise etapp	Aeg
1. Rootsilõvi maaüksuse detailplaneeringu KSH algatamine	07.08.2007
2. Ekspert koos arendajaga ja planeerijaga koostab KSH programmi	17.10.-30.10.2007
3. Seisukohtade küsimine pädevatelt asutustelt, avalikkuse teavitamine ja KSH programmi avalik arutelu	02.11.-04.12.2007
4. KSH programmi täiendamine	04.12.-10.12.2007
5. KSH kinnitamine Ida-Virumaa Keskkonnateenistuse poolt	10.12.-10.01.2008
6. KSH aruande koostamine	10.01.-04.02.2008
7. KSH aruande avalikkusest teavitamine, avalik väljapanek koos detailplaneeringuga ja avalik arutelu	04.02.-11.03.2008
8. KSH aruande täiendamine	11.03.-17.03.2008
9. KSH aruande kinnitamine Ida-Virumaa Keskkonnateenistuse poolt	17.03.-21.04.2008

Ajakavas esitatud tööde teostamise kestvus KSH algatamisest kuni KSH aruande kinnitamiseni on vähemalt kaheksa kuud, mis võib muutuda, kui KSH läbiviimisel peaksid ilmema asjast huvitatud või seotud isikute või avalikkuse poolt esitatud täiendavad probleemid.

Kogu keskkonnamõju hindamise protsessi perioodil on keskkonnaekspert ja arendaja valmis huvilistele tutvustama KSH läbiviimise käiku.

Lugupidamisega,

Kalev Liiv
keskkonnekspert
FIE
Tel: 5646 3070
e-mail: kalevliiv@hotmail.ee

KSH programmi LISAD

1. AS Astri-Narva Rootsilõvi kinnistu detailplaneeringu algatamise taotlus 28.11.06 **(2 lehel)**
2. AS Astri-Narva Rootsilõvi kinnistu detailplaneeringu algatamise taotlus lisa 07.02.07
3. Vaivara Vallavalitsuse majandusosakonna 06.03.07 kiri nr 7-1.2/7.1.3
4. OÜ Ülenurme Investeeringud 12.03.07 e-kiri vastuseks valla kirjale 06.03.07 kiri nr 7-1.2/7.1.3
5. OÜ Ülenurme Investeeringud 16.03.07 koostatud detailplaneeringu eskiislahendus
6. Vaivara Vallavolikogu 24. mai 2007 otsus nr 103 detailplaneeringu algatamise kohta
7. Vaivara Vallavalitsuse algatatud planeeringutest Ida-Viru Maavalitsuse informeerimine 04.06.07 kiri nr 7-1.2/..., teatamine ajalehes Põhjarannik 31.05.07 ja Vaivara valla lehes 25.05.07
8. Vaivara Vallavalitsuse ja AS Astri-Narva vahel detailplaneeringu koostamise lepingu sõlmimine 18.06.07
9. Vaivara Vallavalitsuse poolt detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine 18.06.07
10. Vaivara Vallavalitsuse 07. augusti 2007 korraldus nr 248 detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise kohta
11. Keskkonnamõju hindamise teade Ametlikes Teadaannetes 23.08.07 ning ajalehes Põhjarannik 25.08.07 ja Vaivara valla lehes 17.08.07
12. AS Astri-Narva 04.09.07 kiri Vaivara Vallavalitsusele KSH algatamise põhjenduste täpsustamiseks ja teiste ametkondade seisukohtade saamiseks **(1 lehel)**
13. Vaivara Vallavalitsuse majandusosakonna 10.10.07 kiri nr 9-4.8/757 vastuseks AS Astri-Narva päringule **(1 lehel)**
14. Ida-Virumaa keskkonnateenistuse ...10.07 kiri nr 32-12-1/40939-2 KSH algatamisest **(1 lehel)**
15. Rootsilõvi kinnistu detailplaneeringu KSH programmi avalikustamise teated Ametlikes Teadaannetes 02.11. ja 05.11.07 ning ajalehes Põhjarannik 03.11.07 ja Vaivara valla lehes 05.11.07
16. Rootsilõvi kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamise programmi eelnõu

Lisadega nr 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 15 ja 16 saab tutvuda Vaivara valla kodulehel: http://vaivaravald.ee/dp/rootsilovi/rootsilovi_pdf/dp_pass.htm ja lisadega 1, 12, 13 ja 14 Vaivara Vallavalitsuses

Rootsilõvi kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamisest ning KSH programmi avalikustamisest ja arutelust informeeritud isikute nimekiri

1. Vaivara Vallavalitsuse 07.08.07 korraldusega nr 248 algatatud Rootsilõvi kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamisest teatati:

Ida-Virumaa keskkonnateenistus,
23.08.07 Ametlikud Teadaanded,
25.08.07 ajalehes Põhjarannik,
17.08.07 Vaivara valla koduleht.

2. Keskkonnaekspert Kalev Liiv ja OÜ Ülenurme Investeeringud projektijuhi Kärt Pill poolt koostatud Rootsilõvi kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi eelnõu saadeti 30. oktoobril 2007.a tutvumiseks järgnevatele asutustele ja isikutele ning programmiga tutvumise ja avalikust arutelust osavõtu võimalusest teatati:

Vaivara Vallavalitsus,
Sotsiaalministeerium,
Kultuuriministeerium,
Keskkonnaministeerium,
Ida-Virumaa keskkonnateenistus,
Viru Teedevalitsuse Ida-Viru osakond,
Ida-Virumaa Maavalitsus;

avaldused ja teated:

02.11.07 ja 05.11.07 Ametlikud Teadaanded,
03.11.07 ajalehes Põhjarannik,
05.11.07 Vaivara valla koduleht.

Rootsilõvi kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi avaliku arutelu protokoll

Aeg: 04. Detsember 2007.a kell 15:00 kuni 16:35

Koht: Vaivara vallamaja, Pargi tn 2, Sinimäe, Vaivara vald, Ida-Virumaa

Avaliku arutelu juhatas Vaivara Vallavalitsuse planeeringuspetsialist Raim Sarv.

Osavõtjate registreerimiseks oli ette valmistatud registreerimisleht. Osavõtu registreeris 13 inimest.

OÜ Ülenurme Investeeringud projektijuht Kärt Pill palus koosolijatelt luba koosoleku lindistamiseks. Koosolijad vastuväiteid ei esitanud.

Projektijuht Kärt Pill tutvustas koosolijatele üksikasjalikult Rootsilõvi kinnistu detailplaneeringu eskiislahendust, mille kokkuvõtlikeks märksõnadeks on:

- maaüksuse jagamine 16 kinnistuks – liiklusmaa, ärimaa ja sotsiaalmaa sihtotstarbega;
- maa-ala läbiv ja Olgina alevikku ja Narva linna ühendav kogujatee;
- Tallinn-Narva maanteele lähemal madalad ja kaugemal kõrgemad hooned;
- veevarustus ja reovee ärajuhtimine Narva linna võrkude baasil;
- sademevee ärajuhtimine kas Soldina peakraavi või naaberkiinnistul asuvasse maaparanduskraavi peale vajalikku puhastust jm.

Ettekande käigus vastas Kärt Pill ka koosolijate poolt esitatud küsimustele:

- sademeveett Narva linna ühiskollektorisse ei juhita ja kavandamisel on erinevad lahendused juhtimiseks kas linna sademevee kanalisatsiooni, kogujatiiki või eesvoolu;

- määratakse hoonete kasutamise otstarve – büroo-administratiiv-kaubandus-teenindushooned, sotsiaal-tervishoiuhooned, eraldi tootmishoonetega kinnistuid pole, nn tootmistegevust (vähem kui 5 %) võib olla ärikinnistutel, kui on vaja eraldi kinnistuid, siis vaid sellistele rajatistele nagu pumplad, alajaamad jms;

- väljaehitatud võrkude kuuluvus – pole planeerimisülesanne, lahendatakse hiljem peale valmimist vastavate kokkulepetega;

- elektrivarustuse liinid – säilitatakse olemasolev kõrgepinge õhkliin, kuid ülejäänud liinid on kavandatud maa-aluste kaablitena;

- hoonete kõrgused – ärihoonetel ülemine korrus kõrgem ventilatsiooni- ja muude seadmete paigutamiseks, maanteele lähemal kuni kolm korrust ja kaugemal neli-viis korrust, hotell kuni kaheksa korrust;

- parklate asukohad – asukohad lahendatakse moodustatavate kinnistute projekteerimise käigus, detailplaneeringus võib arvutada ligikaudse vajaduse;

- liikluskorraldusest – detailplaneering ei hõlma Olgina aleviku tee ja Tallinn-Narva mnt ristmiku lahendust, väljasõidukohaks on Olgina aleviku juurdesõidutee;

- valla probleemiks on Tallinna-Narva mnt ristmik – see puudutab ka teisi lähedal asuvaid detailplaneeringuid ja rajatakse etapi kaupa, Rootsilõvi kinnistu arendaja on valmis osalema ristmiku kavandamisel, asi seisab maanteeameti taga;

- soojavarustuse lahendus – kavandatud lokaalsete gaasikatlamajadega eraldi igale kinnistule või teise lahendusena Narva linna soojusvõrgust, kui võrgu valdaja on valmis rajama torustikud planeeringualani;

- jäätmemajandus – lahendatakse vastavalt valla jäätme-eeskirjale ja igale kinnistule eraldi, ühist jäätmejaama pole kavandatud;

- müra ja heitgaaside probleemid – mõju saab olla naaberalale, kuhu tulevad ka elamud, kui naaberalal on Rootsilõvi poolsesse serva planeeritud ka ärihooned, lisaks on kavandatud elektrikõrgepingeliini kõrvale kõrghaljastus;

Detailplaneeringu eskiislahenduse tutvustusele järgnes KSH programmi arutelu.

Programmi eelnõu tundus keskkonnateenistuse esindajale Tiiu Sisovale üldsõnaline. Ekspert selgitas, et planeeringu koostamine on alles algaasis ja üksikasjalik lahendus tekib planeeringu valmimisel. Eksperti palvele täiendada programmi konkreetsete muudatustega ei järgnenud, samuti ei esitatud keskkonnateenistuse ja vallavalitsuse poolt ettepanekuid programmi eelnõu täiendamiseks ja muutmiseks arutelule eelnenud programmi kirjaliku menetluse käigus.

Ekspert Kalev Liiv tutvustas e-kirjaga saadetud Sotsiaalministeeriumi ettepanekuid KSH programmi täiendamiseks, mis ei leidnud vastuväiteid nende ettepanekute programmi lisamiseks. Sotsiaalministeeriumi kiri lisatakse KSH programmile.

Esitati soov täiendada KSH läbiviimist õhuheitmete arvutustega. Ekspert pidas seda võimalikuks, kui planeeringu koostamise käigus täpsustatakse arvutusteks vajalikud algandmed. Probleemiks oli ka parklate suurus ja parkimiskohtade arv, mille planeeringu koostaja pidas võimalikuks välja arvutada vastavalt maksimaalsele hoonete suurusele.

Valla üldplaneering on koostatud suhteliselt ammu ja on ajale jalgu jäänud ning sellele pole tehtud ka KSH.

Lahtine on rahvusvahelise Tallinn-Narva maantee uus asukoht ja ümbersõit Narva linnast, mis muudab ka oluliselt planeeritava ala keskkonnatingimusi.

Lühidalt arutati ja tutvuti ka Rootsilõvi kinnistu ümbruses asuvate algatatud detailplaneeringute maakasutuse sihtotstarvetega ja liiklusprobleemidega ning tutvuti kohaliku liikluskorralduse probleemidega üldisemalt ja ristmiku väljaehitamise võimalusi.

Vaivara Vallavalitsuse keskkonnakaitseinspektor Helmi Kaljurand tutvustas lühidalt vallas olevat infot ja pakkus võimaluse selle kasutamiseks:

viimasel ajal läbiviidud kiirgusmõõdistuste kohta,
käimasolevate keskkonnamõju hindamiste ja nendes sisalduva info kohta,
põhjavee kaitstuse uuringud valla territooriumil.

Käesolev protokoll on koostatud fonogrammi alusel kahel leheküljel, millele on lisatud:

avalikust arutelust osavõtjate nimekiri ühel lehel,
Sotsiaalministeeriumi Rahvatervise osakonna peaspetsialisti Ööle Jansoni 22.11.07 e-kiri,

Vaivara Vallavalitsuse majandusosakonnajuhataja Mati Männisalu 04.12.07 kiri nr 7-1.2/1057 KSH programmi avalikule arutelule,
Ida-Virumaa keskkonnateenistuse ...10.07 kiri nr 32-12-1/40393-2.

Koosoleku lühikokkuvõtte fonogrammilt koostas Kalev Liiv

allkiri

Keskkonnamõju hindamise teated 02.11.2007

Vaivara Vallavalitsus teatab Vaivara valla Olgina alevikus ROOTSILÕVI kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust.

Detailplaneeringu koostamise algatas Vaivara Vallavolikogu 24. mail 2007. a otsusega nr 103. Vaivara vallas Olgina alevikus Rootsilõvi kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine algatati Vaivara Vallavalitsuse 07. augusti 2007. a korraldusega nr 248. Planeeringu eesmärgiks on maa sihtotstarbe muutmine ja äri-, sotsiaal- ning planeeringuala teenindava transpordikruntideks jagamine äri- ja sotsiaalhoonete ehitamiseks.

Keskkonnamõju strateegiline hindamine algatati "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõju juhtimissüsteemi seaduse" § 6 lg 2 p 10 ja lg 3 alusel, eesmärgiga tagada keskkonnakaitse ja säästva arengu meetmete rakendamine.

Detailplaneeringu algataja on Vaivara Vallavolikogu ja koostamise korraldaja on Vaivara Vallavalitsus (Pargi tn 2, Sinimäe alevik, Ida-Virumaa), koostaja OÜ Ülenurme Investeeringud (Viljandi mnt 13, 50412 Tartu linn, kontaktisik Kärt Pill), arendaja AS Astri-Narva (Viljandi mnt 13, 50412 Tartu linn, kontaktisik Tarmo Kleimann) ja kehtestaja Vaivara Vallavolikogu (Pargi tn 2, Sinimäe alevik, Ida-Virumaa).

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviija on FIE Kalev Liiv (Pikk tn 82-77, 50606 Tartu, tel 5646 3070, e-post kalevliiv@hotmail.ee).

Rootsilõvi kinnistu detailplaneeringu algatamise korraldusega ja lähteülesandega saab tutvuda Vaivara Vallavalitsuses aadressil Pargi tn 2, Sinimäe alevik, 40101 Ida-Viru maakond vallavalitsuse lahtioleku aegadel.

Vaivara valla Olgina alevikus Rootsilõvi kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise programmiga saab tutvuda 30. oktoobrist kuni 04. detsembrini 2007. a Vaivara Vallavalitsuses aadressil Pargi tn 2, Sinimäe alevik, 40101 Ida-Viru maakond, Vaivara valla veebilehel www.vaivara.ee aadressil ning OÜ-s Ülenurme Investeeringud (Viljandi mnt 13, 50412 Tartu linn) ja AS-s Astri-Narva (Viljandi mnt 13, 50412 Tartu linn).

Programmi kohta ettepanekuid, vastuväiteid ja küsimusi saab esitada kirjalikult kuni 04.12.2007 aadressil Vaivara Vallavalitsus (Pargi tn 2, Sinimäe alevik, Ida-Virumaa, e-post helmi.kaljurand@vaivara.ee), OÜ Ülenurme Investeeringud (Viljandi mnt 13, 50412 Tartu linn, e-post kart@ylinvest.ee) ja AS Astri-Narva (Viljandi mnt 13, 50412 Tartu linn, e-post tarmo@astri.ee).

KSH programmi avalik arutelu toimub 04. detsembril 2007 kl 15:00 Vaivara Vallavalitsuses (Pargi tn 2, Sinimäe alevik, 40101 Ida-Viru maakond).

Piiriülese keskkonnamõju esinemist pole ette näha.

15. KSH aruande avaliku arutelu protokoll

16. Ülevaade ettepanekutest, vastuväidetest ja küsimustest ning nende arvestamisest või arvestamata jätmise põhjustest