

Maardu linnas
Maagi tn 4 kinnistu detailplaneeringu
keskkonnamõju strateegilise hindamise
eelhinnang

Nimetus: Maardu linnas Maagi tn 4 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang

Töö tellija: Tulundusühistu Arnikavel
Reg nr 10036536
Orumetsa tn 5a, Maardu linn 74111
Tel + 372 5542922
E-post arnikavel@hotmail.com

Töö teostaja: Adepte Ekspert OÜ
Reg nr 11453673
Tuukri tn 54, Tallinn 10120
Tel +372 5139031
E-post info@adepte.ee

Vastutav koostaja: Mihkel Vaarik

Töö versioon: 07.08.2019

Töö teostamisaeg: august 2019

Sisukord

| | |
|--|----|
| Sisukord..... | 3 |
| Sissejuhatus..... | 4 |
| 1 Osapooled | 5 |
| 2 Kavandatava tegevuse asukoht ja kirjeldus..... | 6 |
| 3 KSH vajadus lähtuvalt õigusaktidest | 10 |
| 4 Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega | 12 |
| 5 Kavandatava tegevuse võimalikud keskkonnamõjud | 14 |
| 5.1 Mõjud Natura aladele, elupaigatüüpidele, kaitsealustele liikidele jt loodusobjektidele | 14 |
| 5.2 Loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus | 14 |
| 5.3 Vee ja pinnase saastatus, müra, vibratsioon, valgus ja soojus | 14 |
| 5.4 Välisõhk | 15 |
| 5.5 Radoon | 16 |
| 5.6 Mõju kultuuriväärtustele | 16 |
| 5.7 Avariolukordade esinemise võimalikkus..... | 16 |
| 5.8 Lähipiirkonna teised arendused ja võimalik mõjude kumuleerumine..... | 16 |
| 5.9 Mõju sotsiaal-majanduslikele tingimustele | 16 |
| 5.10 Visuaalne mõju | 17 |
| 5.11 Muud aspektid..... | 17 |
| 6 Ettepanek KSH algatamise/algatamata jätmise kohta | 18 |
| Kasutatud materjalid..... | 19 |

Sissejuhatus

Käesoleva keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindangu koostas OÜ Adepte Ekspert (reg nr 11453673) 2019.a augustis. Töö vastutav koostaja oli keskkonnaekspert Mihkel Vaarik. Eelhindang on vajalik detailplaneeringu algatamise üle otsustamiseks.

KSH eelhindamise koostamisel on lähtutud planeerimisseadusest (PlanS), keskkonnamõju hindamise ja juhtimissüsteemi seadusest (KeHJS), seaduse alusel Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määrusega nr 224 kehtestatud „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelust“ (edaspidi VV määrus) ja juhendist „Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindamise meetodika täpsustamine“. Samuti on töö koostamisel arvestatud Keskkonnaministeeriumi tellimusel 2015. aastal koostatud töödega „KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine“ ja „Keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse läbiviimise juhend. Planeerimisseaduse kohane menetlus“.

Eelhindangu andmisel lähtuti Eesti Vabariigi seadustest, samuti Maardu Linnavolikogu poolt kehtestatud asjakohaste dokumentide nõuetest. Eelhindangu sisus lähtuti eksperdi erialastest teadmistest ja kogemustest võimalike oluliste negatiivsete keskkonnamõtjude esinemise kohta.

Töö tulemusena selgitati välja võimalused Maardu linnas Maagi tn 4 kinnistu detailplaneeringu (DP) algatamiseks eesmärgiga seadustada kinnistul olemasolev mobiilne betoonitehas ning samal ajal lahendada lähialal olevate riigi reservmaade edasine maakasutus ja hoonestusvõimalused. Detailplaneeringu koostamise laiemaks eesmärgiks on maa-ala kasutustingimuste määramine, tehnovõrkude ja tehnorajatiste asukoha määramine, haljastuse ja heakorra lahenduse põhimõtete määramine, krundi ehitusõiguse määramine, servituutide vajaduse ja ulatuse määramine ning transpordi juurdepääsuteede lahendamine.

Eelhindang selgitab, kas on vajalik täiemahulise keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine koos detailplaneeringuga või mitte.

Lõpliku otsuse detailplaneeringu algatamise ja KSH vajalikkuse osas peab tegema kohalik omavalitsus ning enne otsuse tegemist tuleb küsida (otsuse eelnõu ja KSH eelhindangu põhjal) seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6.

1 Osapooled

Planeeringust huvitatud isikud:

Tulundusühistu Arnikavel

Strateegilise planeerimisdokumendi koostaja:

Casa Planeeringud OÜ

Otsustaja (strateegilise planeerimisdokumendi algataja ja kehtestaja):

Maardu Linnavolikogu

Strateegilise planeerimisdokumendi koostamise korraldaja:

Maardu Linnavalitsus

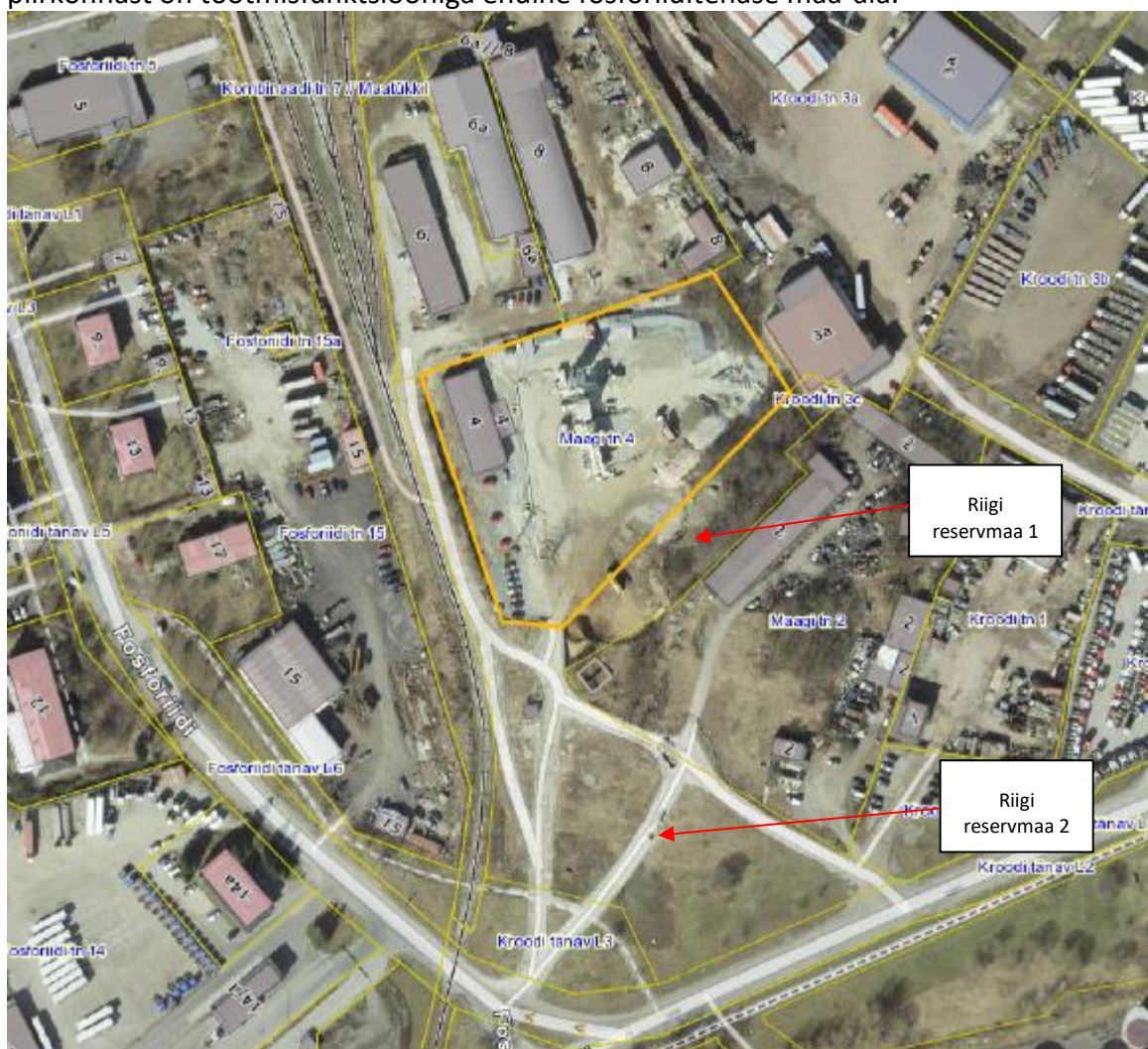
KSH eelhinnangu koostaja:

OÜ Adepte Ekspert

2 Kavandatava tegevuse asukoht ja kirjeldus

Eelhindamise objektiks on Maardu linna territooriumil Kroodi majanduspiirkonnas raudtee ja Kroodi tänava vahel asuv 9665 m² suurune 100% tootmismaa sihtotstarbega Maagi tn 4 kinnistu (kat. tunnus 44603:002:0201) ja selle lähiala. Maagi tn 4 kinnistu jääb osaliselt Ehitusseadustiku alusel määratud laiarööpmelise raudtee kaitsevööndisse.

DP alale on lisatud ka Maagi tänava äärsed lähialad, kus puuduvad hooned ja kõrghaljastus. Maagi tn 4 kinnistuga kagus piirneva maatüki (pinna koosneb eeldatavalt aherainest) maapind on järsult ca 3 m kõrgemal kui Maagi tn 4 kinnistu (abs kõrgus 33,0-34,0 m) ning pole sellisel kujul betoonitehasele otseselt vajalik. Kroodi majanduspiirkonna arendamise põhisuunaks on paindliku nõudlusest tuleneva tootmis- ja ärikeskkonna loomine. Valdav osa piirkonnast on tootmisfunktsiooniga endine fosforiiditehase maa-ala.



Joonis 1. Kinnistu paiknemine. Allikas: Maa-amet.

Kinnistul väärtuslikku kõrghaljastust ei leidu. Kinnistul on ehitusregistris (<https://www.ehr.ee>) andmetel kaks 1963.aastast pärit varem „Eesti Fosforiidile“ kuulunud hoonet:

- puidutööstuse kuivatushoone (ehr kood 120267811) -tegelikult lammutatud;

- tootmishoone (ehr kood 120267795).

Betoonitehasel on konteinerkatlamaja koos kerge kütteõli mahutiga, mida täidetakse vastavalt vajadusele. Lisaks on mitmeid betoonitehase juurde kuuluvaid soojakuid (olmeruumid, labor jms). Kuna varem on seoses lekkivate endiste ühisveevärgitorudega olnud probleeme pinnaveega, siis on betooni mikserveoki loputusvee setitamiseks rajatud kinnistu lääneossa kaasaegsed settebasseinid (vt ka joonis 3).

Kinnistul on piirdeaed, juurdepääs on läbi öisel ajal suletud värava ja territooriumil on elektrooniline valve.



Joonis 2. Vaade olemasolevale betoonitehasele.

Maagi tn 4 asuv betoonitehas on praeguses asukohas olnud juba üle 10 aasta, mis tähendab, et seda ei saa enam pidada ajutiseks ehitiseks. Samas puudub ehitusõiguse aluseks olev DP.

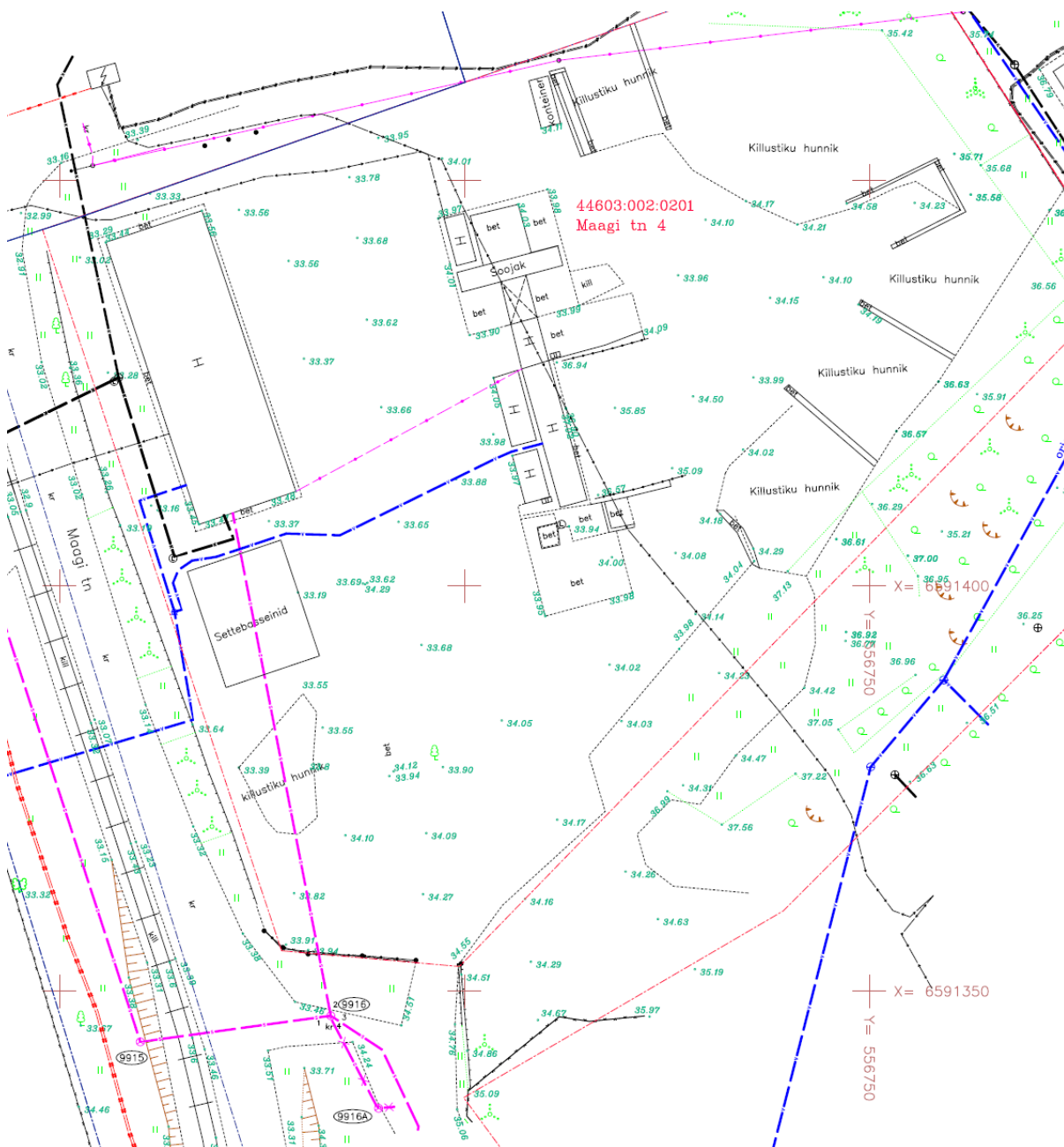
Betooni koostisosad on sideaine (tsement), peentäitematerjal (kvartslüiv), jämetäitematerjal (graniit- või paekivikillustik), erinevad lisaained ja vesi. Olemasolev HC Betooni tootmisüksus kasutab aastas ca 20 000 tonni tsementi, 60 000 tonni killustikku ja 50 000 tonni liiva.

Tsement ladustatakse kinnistes silotornides, mis on varustatud WAM tolmufiltritega, tootmiseks vajalik täitematerjalid on ladustatud puistanguga tootmisterritooriumil. Tootmisprotsessis laaditakse täitematerjal rataslaaduriga punkritesse, edaspidi toimub juba automaatne doseerimine. Punkrid on varustatud katteluukidega. Aastas toodab Maardu tootmisüksus ca 50 000 m³ betooni töötades kuni 2500 tundi aastas (välisõhu saasteloa nr L.ÕV.HA-165196 alusel on lubatud 50 000 m³ betoonsegu tootmiseks kasutada aastas

maksimaalselt 30 000 tonni tsementi, 70 000 tonni killustikku ja 70 000 tonni liiva ning töötada aastas kuni 3000 tundi).

Segu segamise käigus või peale segamist võidakse segule lisada täiendavalt lisaaineid või kiudu vastavalt vajadusele (kiudbetooni tellimus). Ohtlikke kemikaale ei kasutata.

Geoloogiliselt koosneb piirkonna pealmine kiht täitepinnast, mis koosneb kas mujalt välja-kaevatud pinnasest (lubjakivilahmakad, moreen, ehituspraht) või kohati ka keemiakombinaadi püriidipõletamise jäägist. Looduslik pinnakate on vaid Kroodi oja orus (Eesti geoloogi-line baaskaart, leht 6343 Maardu seletuskiri. Eesti Geoloogiakeskus, Tallinn 2002).



Joonis 3. Olemasolev situatsioon. Alus Top Geodeesia OÜ mõõdistus 2018.

Kinnistul <https://veka.keskkonnainfo.ee> andmetel puurkaevud puuduvad. Lähimad pinnaveekogud on Kroodi oja läänes ca 380 m kaugusel kinnistu piirist ja Maardu järv lõunas

ca 500 m kaugusel kinnistu piirist. Kroodi oja (keskkonnaregistrikood VEE1089100) on Vabariigi Valitsuse 07.01.2016 kinnitatud Lääne-Eesti vesikonna veemajanduskava kohaselt hinnatud seisundi klassi „halb“. Veemajanduskava kohaselt ei saavutatud Kroodi oja head seisundit aastaks 2015, seega lähtuvalt veepoliitika raamdirektiivi artikkel 4 lg 4 p 1, mille kohaselt tehniline teostatavus (parandused saavutatavad etappidena, mis ületavad tähtaja) ning p 2, mille kohaselt paranduste lõpetamine tähtaja jooksul on kulukas, ei võimalda veekogu seisundi parandamist tähtajaks, on veemajanduskavas Kroodi oja kehtestatud pikendatud eesmärk pinnavee hea seisundi saavutamiseks aastani 2027. Seepärast on piirkonnas käivitatud erinevaid pinnavee kvaliteedile suunatud projekte ja rajatud kaasaegne ühisveevärgisüsteem Maardu linna ÜVK kava alusel (Kroodi tööstus- ja Maardu järveäärse piirkonna ühisveevärgi ning kanalisatsiooni rekonstrueerimine ja laiendamine, AS Infragate Eesti, töö nr 177 16 (MA18).

Maardu linna vastavas tegevuspiirkonnas on vee-ettevõtja OÜ Kroodi Vesi, mis on AS Maardu Vesi tütarettevõtte. AS Maardu Vesi kuulub 100% Maardu Linnavalitsusele. Kinnistu on liitunud OÜ Kroodi Vesi ühisveevõrguga.

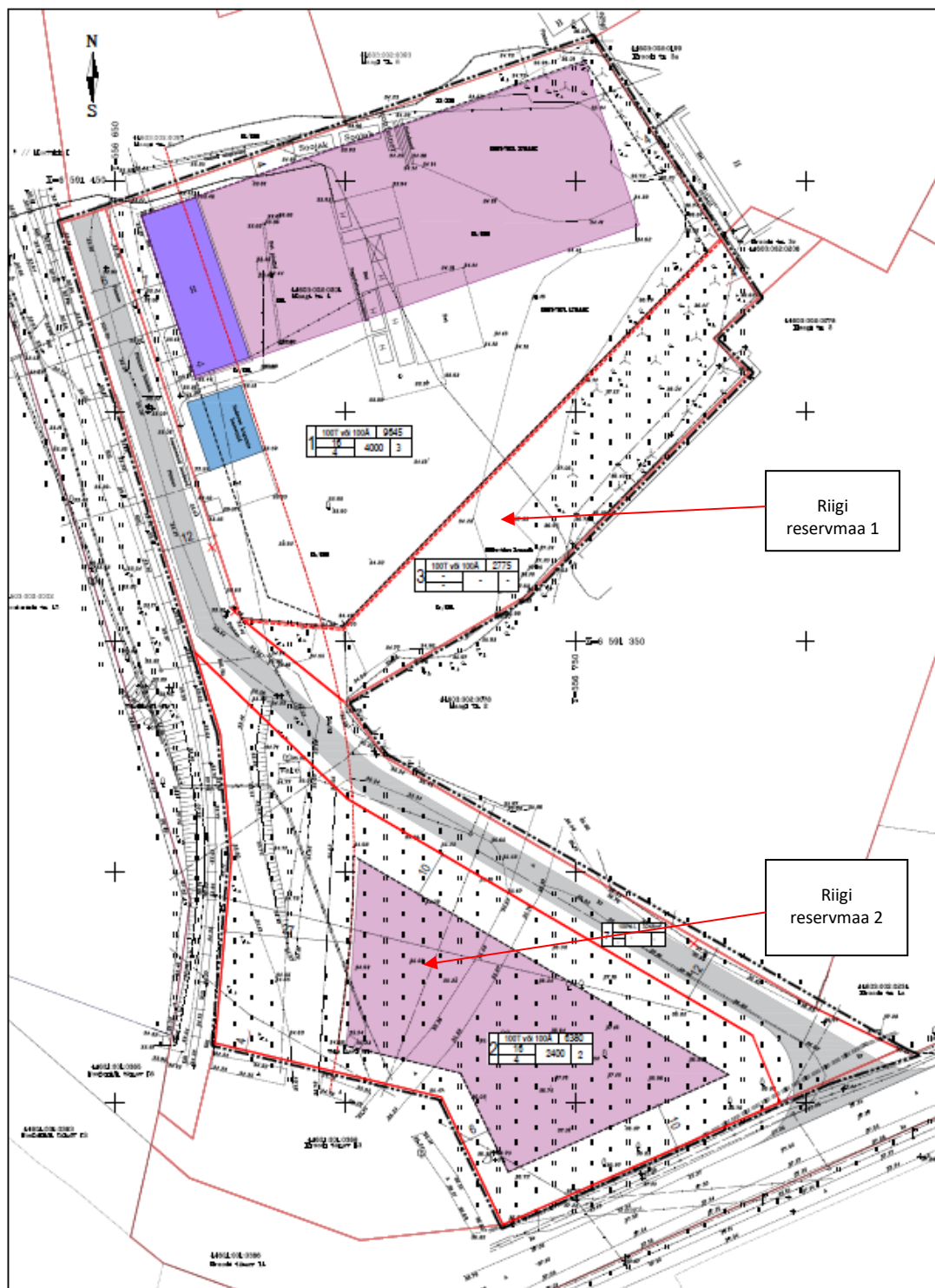
Kroodi majanduspiirkonnas on mitmeid ohtliku mõjuga ettevõtted, mis täidavad kemikaaliseadusest tulenevaid nõudeid ka omavad keskkonnalube (Petkam OÜ naftabaas <http://www.petkam.ee/naftabaas>, Kroodi Tehnopark OÜ naftasaaduste terminal <http://krooditehnopark.ee/est/kroodi-tehnopark/naftasaaduste-ladustamine>, AlfaPath OÜ, Hromium OÜ, Maardu Terminal AS jne).

Betoonitehas ei ole reostusohklik objekt. Ala visuaalse ülevaatus käigus ohtlikke tegevusi ega ohtlikke materjale/jäätmeid ei tuvastatud. Visuaalsed reostunähud puudusid. Varem on piirkonnas tegutsenud „Eesti Fosforiit“. Võib tõdeda, et arvestades teadaolevalt toimunud ajaloolisi tegevusi ei ole kinnistul eeldatavalt ülenormatiivset pinnasereostust (vastavalt Keskkonnaministri 11.08.2010. a määrusele nr 38 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases“ tööstusmaa piirväärtused) ning selle levimise ohtu.

Teadaolevalt ei ole kinnistul tehtud varem reostusuuringuid. Ehitusgeoloogia Fondis (<http://www.maaamet.ee/egf>) vanu uuringuid ei leidu.

3 KSH vajadus lähtuvalt õigusaktidest

DP koostamise eesmärgiks oleks planeeritava ala kruntideks jaotamine, kruntide kasutamise sihtotstarvete määramine, kruntidele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine. Põhieesmärk on Maagi tn 4 asuva betoonitehase seadustamine, kuid lisaks haaratakse detailplaneeringu koosseisu ka hoonestamata riigi reservmaatükid.



Joonis 4. Väljavõte DP algatamistootlusest.

Lähtudes Planeerimisseaduse (PlanS) § 1 lõikest 3 kohaldatakse planeeringu koostamise käigus läbiviidavale keskkonnamõju strateegilisele hindamisele PlanS-st tulenevaid menetlusnõudeid. Vastavalt PlanS § 124 lõikele 5 on KSH kohustuslik detailplaneeringu koostamisel, kui planeering on aluseks KeHJS § 6 lõike 1 kohasele tegevusele. KSH algatamist ja algatamata jätmist reguleerib ka planeeringute puhul siiski KeHJS, mille § 33 lõike 2 järgi tuleb KSH algatamise vajadust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui:

- kehtivas strateegilises planeerimisdokumendis tehakse (olulise keskkonnamõjuga) muudatusi;
- koostatakse maakonnaplaneering või üldplaneering teemaplaneeringuna;
- koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktis 1 või 3 sätestatud juhul (ÜP muutmine);
- koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust.

Kui detailplaneeringu alusel kavandatav tegevus ei liigitu KeHJS § 33 lõike 1 punkti 3 alla, siis tuleb KSH algatamise vajalikkust kaaluda tulenevalt KeHJS § 33 lõike 2 punktidest 3 ja 4. **Käesoleval juhul ei ole tegemist olulise keskkonnamõjuga tegevusega KeHJS § 6 mõistes ega üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.**

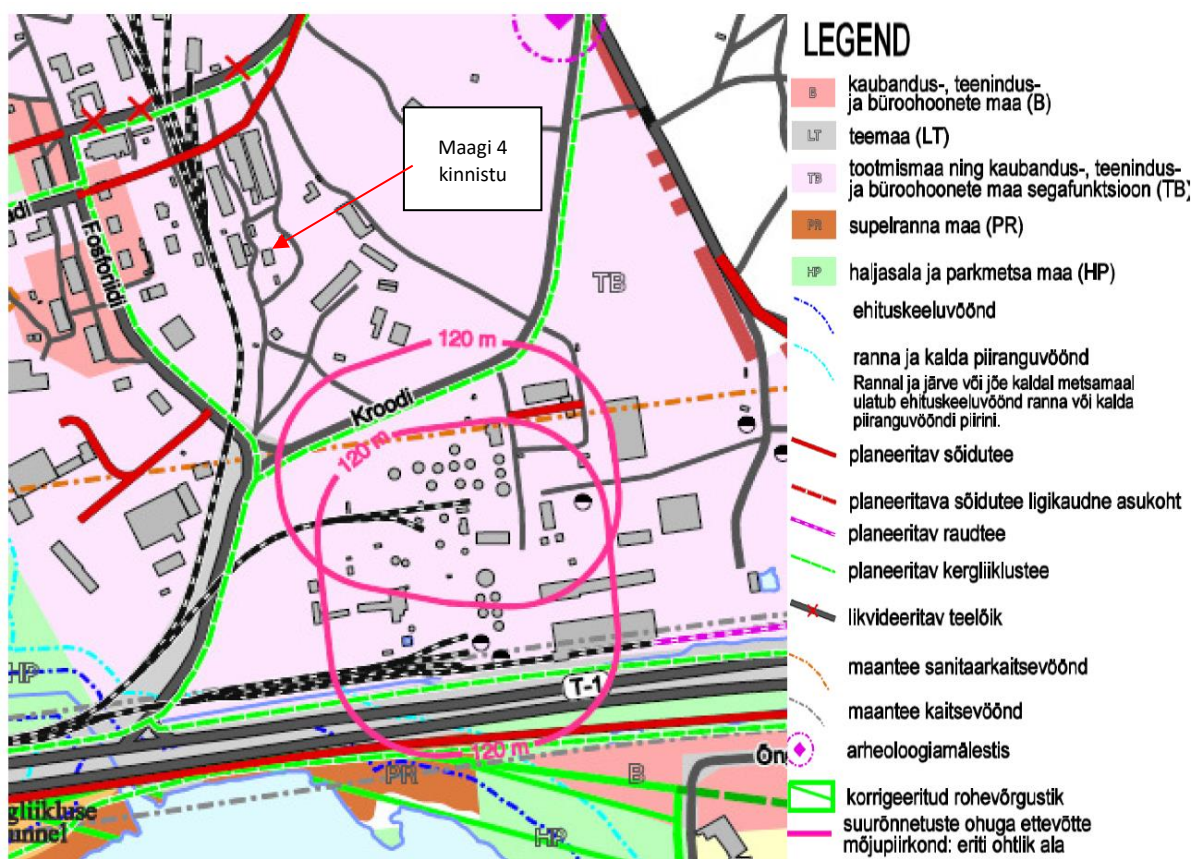
KSH eelhindangu võib koostada aga ka muude juhtude korral (muu määruses "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu" nimetatuta tegevus, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju). Eelhindangu andmisel lähtutakse KeHJS § 33 lõigete 3-5 kriteeriumidest, kusjuures hinnata tuleb kõikide kriteeriumide alusel, milline mõju võib DP-ga kavandatava tegevusega kaasneda. Antud juhul ei ole täpselt teada, millistele hoonetele või rajatistele planeeritakse hoonestustingimusi riigumaa tükki. Eeldatavalt ei ole tegemist olulise keskkonnamõjuga tegevustega, kuid hiljem on vajadusel võimalik keskkonnamõju hindamise vajadust kaaluda ka näiteks ehitusloa või keskkonnalubade menetluses.

Eelhindamine ei lõppe aga KSH eelhindamise koostamisega. Eelhindamise etapis konsulteerimine vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 on KSH protsessis esimene asjaomaste asutuste kaasamine. Asjaomased asutused sõltuvad strateegilise planeerimisdokumendi või kavandatava tegevuse iseloomust ja igal konkreetsel juhul määratleb need täpsemalt planeeringu koostamise algataja (või korraldaja). Asjaomaste asutuste loetelu sõltub sellest, millised mõjud tegevusega kaasnevad. KeHJS § 2³ annab selgituse asjaomaste asutuste kohta. Asjaomased asutused on asutused, keda strateegilise planeerimisdokumendi või kavandatava tegevuse rakendamise eeldatavalt kaasnev keskkonnamõju tõenäoliselt puudutab või kellel võib olla põhjendatud huvi eeldatavalt kaasneva keskkonnamõju vastu. Detailplaneeringute puhul kuulub asjaomaste asutuste hulka alati Keskkonnaamet, kes varem oli seaduse järgi KSH järelevalvaja.

4 Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

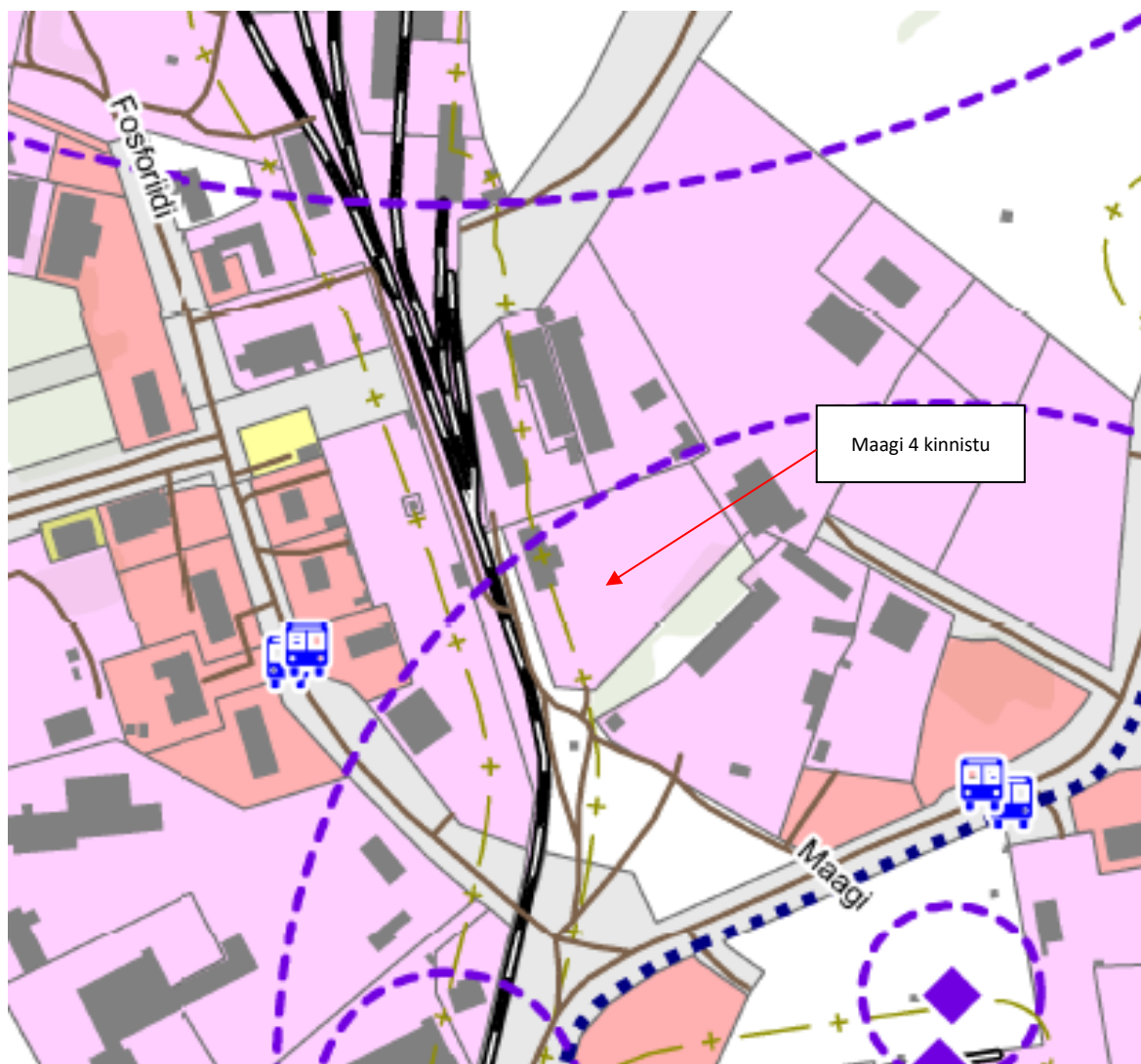
Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 korraldusega nr 1.1-4/78) täpsustab tingimusi kohalike omavalitsuste territooriumite üldplaneeringute koostamiseks edaspidi. Jätkuvalt on tähtsustatud tasakaalustatud ruumilist arengut. DP alale maakonnaplaneering olulisi ja Maardu linna ÜP-st erinevaid täiendavaid konkreetseid maakasutuspiiranguid ei sea.


Kehtiva Maardu linna ÜP (kehtestatud Maardu Linnavalikogu 25.03.2008 otsusega nr 170) järgi on ala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud tootmis- ja ärimaa segafunktsioon (TB).



Joonis 5. Väljavõte Maardu linna kehtivast ÜP-st.

Maardu linna uus üldplaneering (koostamine algatati Maardu Linnavalikogu 18.04.2017 otsusega nr 264) näeb hetkel kinnistut ette tootmismaana. Riigi reservmaatükkide juhtotstarvet pole määratud. Üldplaneering on avalikustatud, aga vastu võtmata.



 Tootmismaa

Joonis 6. Väljavõte Maardu linna koostatava ÜP ettepanekust.

Kroodi majanduspiirkonna arendamise põhisuunaks on arengukava kohaselt paindliku nõudlusest tuleneva äri- ja tootmiskeskonna loomine. „Maardu linna arengukava üldkontseptsiooni kommentaaride” kohaselt on suurim potentsiaal uute töökohtade loomisel Kroodi majanduspiirkonna välja arendamises.

Detailplaneering ei ole teiste kõrgemalseisvate strateegiliste dokumentidega vastuolus.

5 Kavandatava tegevuse võimalikud keskkonnamõjud

5.1 Mõjud Natura aladele, elupaigatüüpidele, kaitsealustele liikidele jt loodusobjektidele

Planeeritavale alale ei jää Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi looduskaitsealuseid objekte. Planeeritaval alal ei ole registreeritud Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) alusel kaitsealuste taime- või loomaliikide elupaiku.

Kavandatava tegevuse negatiivne mõju Natura 2000 aladele on seega ebatõenäoline.

5.2 Loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus

Planeeritav tegevus ei halvenda olemasolevat olukorda maavaravarule juurdepääsu või kaevandamisväärsena säilimise osas. Ka muid maa- ega loodusvarasid kinnistul ei leidu.

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

Ehitustegevusega kaasneb ehitusjätmete teke. Antud planeeringu puhul pole oodata jäätmeteket mahus, mis võiks ületada piirkonna keskkonnataluvust. Ehitusjätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle jäätmeluba omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjätmete taaskasutamiseks. Jätmete käitlemise (sh kogumise) korraldamisel lähtutakse jäätmeseadusest ja Maardu Linnavolikogu poolt kehtestatud „Maardu linna jäätmehoolduseeskiri“ nõuetest.

Samuti kaasneb olmejäätmete teke hoonete kasutusperioodil. Jäätmed antakse üle jäätmekäitlejale. **Juhul kui jäätmekäitus korraldatakse vastavalt jäätmeseadusele ja linna jäätmehoolduseeskirjale, ei ole oodata sellest tulenevat olulist keskkonnamõju.**

5.3 Vee ja pinnase saastatus, müra, vibratsioon, valgus ja soojus

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, samuti ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ega tegevusi.

Maapinnalt esimene aluspõhjaline põhjaveekompleks on piirkonnas maapinnalt lähtuva reostuse eest nõrgalt kaitstud. Kinnistu on liitunud ühisveevärgiga ning veekasutus on mõõdukas. Kanalisatsiooni kinnistul hetkel ei ole. Kuna heitvee puhul on tegemist vaid töötajate olmereoveega, siis on see lahendatud kogumismahutiga, mida perioodiliselt tühjendatakse.

Rajatud on kaasaegne betoonijääkide käitlemise süsteem. Lisaks betoonijääkide pesurile Bibko 20 rajati settebasseinide süsteem, mis koosneb neljast eraldi basseinist. Betoonijääkide setitamise tulemusena kogutakse territooriumilt kokku kõik pesu- ning sademeveed ning kasutatakse 100% uuesti tootmises. Settebasseinidest tulev jääk transporditakse PTT Recycling OÜ Väo karjääris asuvasse vastuvõtupunkti. Uuendus tagab, et kogu protsessivesi on korduvkasutatav ning välditakse pinnavee soovimatut sattumist naaberkiinnistule.

Uute alade planeerimise käigus tuleb komplekselt teiste kommunikatsioonide ja teedega välja ehitada drenaaži- ja sademeveesüsteemid. Samaaegselt tuleb lahendada liigvee ärajuhtimine nii teede alt kui kruntidelt. Liig- ja sademevee ärajuhtimise meetodi valikul peab alati arvestama asukohta ja konkreetseid olusid. Kruntidelt ärajuhitavat liig- ja sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

Eelnevast tulenevalt ei ole oodata kavandatava tegevusega kaasnevat täiendavat vee- või pinnasereostuse teket.

Vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele määratakse mürakategooriad järgmiselt:

- I kategooria virgestus-rajatise maa-alad;
- II kategooria haridusasutuse, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeaduse ning elamu maa-alad, rohealad;
- III kategooria keskuse maa-alad;
- IV kategooria ühiskondlike hoone maa-alad.

Kroodi majanduspiirkonnas on tegemist tööstusmüraga (määratlemata), mis määratakse vastavalt uue Maardu linna üldplaneeringuga.

Ehitustegevuse perioodil esineda kõrgendatud ehitusmüra tasemeid. Tegu on mööduvate mõjudega. Tööde tegemise ajal ei eraldu olulisel määral soojust ega kiirgust.

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole oodata liikluskoormuste tõusu. Küttelahendustest põhjustatud olulist välisõhu saaste tasemete tõusu samuti ei ole ette näha.

Eelnevast tulenevalt võib öelda, et kavandatava tegevusega ei kaasne müra ja vibratsiooni teket ega olulisi valguse, soojust, kiirgust ja lõhna häiringuid.

5.4 Välisõhk

Betoonitehas on varustatud kaasaegse konteinerkatlamajaga WE-HO 1186. Katlamaja nimivõimsus on 900 kW, töötunde 1200 ning diislikütust kasutatakse ca 30 tonni aastas, Betoonitehasele on väljastatud välisõhu saasteluba L.ÕV.HA-165196 (välisõhu kaitse seaduse alusel 07.11.2007 väljastatud).

Heiteallikaks on loas ühe kerge kütteõliga töötava põletusseadme korsten, samuti täitematerjalide puistang ja tsemendisilod (summaarsed tahked osakesed PM-sum).

Põletusseadet kasutatakse miinuskraadide juures, et vältida betoonisegu külmumist. Saasteallikates tekkivate saasteainete kontsentratsioonid on madalad ning ühegi loaga lubatud saasteaine puhul maksimaalne saastetase ei ületa normatiivseid väärtusi. 19.12.2017 jõustus atmosfääriõhu kaitse seaduses alusel kehtestatud keskkonnaministri 14.12.2016 määruse nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete künniskogused, millest alates on kütise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba“ muudatus, mille § 3 lõike 1 kohaselt on õhusaasteluba nõutav, kui põletusseadme soojussisendile vastav nimisoojusvõimsus kütuse põletamisel on 1 MWth või enam. 01.01.2018 jõustus keskkonnaministri 19.12.2017 määrus nr 60 „Tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika kütise tegevuse registreering, registreeringu taotluse, tõendi ja aastaaruande vorm ning aastaaruande esitamise kord“. Nimetatud määruse kohaselt tuleb

Keskkonnaametis paikse heiteallika käitaja tegevus registreerida, kui põletusseadme soojussisendile vastav nimisoojusvõimsus kütuse põletamisel ületab 0,3 MWth, kuid on väiksem kui 1 MWth. Seejuures tuleb muidugi arvestada, et loaga lubatud tahkete osakeste tegelik heide ei ületaks 1 tonni aastas (uued arvutused vajalikud Keskkonnaministeeriumi poolt tunnustatud meetodika <http://www.epa.gov/ttn/chief/ap42/ch11/final/c11s12.pdf> alusel).

Keskkonnainspeksioon on kirjaga 24.07.2019 nr 2-9/19/4604-2 kinnitanud, et Maagi tn 4 kinnistul ei ole ühtegi keskkonnarikkumist tuvastatud ja väärteomenetlusi alustatud.

Eelnevast tulenevalt võib öelda, et kavandatava tegevusega ei kaasne ülenormatiivset õhu saastatust.

5.5 Radoon

Pinnas on ka põhiliseks siseõhu radooniallikaks, kusjuures mitte ainult looduslikud pinnasekihid, vaid ka täitepinnases olevad tootmis- või kaevandamisjääd. Pinnaseõhku satub radoon raadiumit sisaldavast kivimist. Radoon on loodusliku ioniseeriva kiirguse allikatest inimese tervisele kõige ohtlikum (lubatud piirsisaldus pinnaseõhus 50 kBq/m³).

Planeeringuala asub potentsiaalselt kõrge radooniriskiga piirkonnas. Sellest lähtudes on soovitatav uute ärikruuntide planeerimise korral läbi viia radooni mõõtmised pinnases, et selgitada tegelik radoonioht ja vajadusel rakendada kaitsemeetmeid.

5.6 Mõju kultuuriväärtustele

Muinsuskaitse üksikobjektid planeeringualal ja selle vahetus läheduses puuduvad, otsene või kaudne mõju kultuuriväärtustele seega puudub.

5.7 Avariolukordade esinemise võimalikkus

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ega tegevusi. Seega ei ole eeldada kavandavast tegevusest tulenevaid olulise keskkonnamõjuga avariolukordade võimalikkust.

5.8 Lähipiirkonna teised arendused ja võimalik mõjude kumuleerumine

Koosmõju antud piirkonna erinevate välisõhu saasteluba omavate ettevõtete vahel, mis paiskavad õhku saasteaineid, esineb juba praegu. Detailplaneeringu realiseerimisega ei ole oodata täiendavat koosmõjude esinemist, sest betoonitehas on Maagi tn 4 kinnistul juba olemas ning muutusi ei kavandata. Teistele moodustavatele kruntidele kavandatavate tegevuste iseloom ei ole teada.

Varem piirkonnas kavandatud detailplaneeringute realiseerimisega koos ei ole oodata kavandatava tegevusega seonduvat olulist mõjude kumuleerumist ega koosmõjude esinemist. Detailplaneeringus seatakse konkreetsed tingimused ennetamaks/vältimaks olulise negatiivse keskkonnamõju esinemist DP elluviimisel.

5.9 Mõju sotsiaal-majanduslikele tingimustele

Olulist negatiivset või positiivset sotsiaal-majanduslikku mõju ei ole KSH mõistes ette näha.

5.10 Visuaalne mõju

Täiendav häiringuna mõjuv oluline visuaalne mõju puudub.

5.11 Muud aspektid

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

Vastavalt KeHJS § 33 lg 4 p 5 tuleb eelhinnangus hinnata planeerimisdokumendi, sealhulgas jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel. Antud juhul on tegu elamukrunte kavandava detailplaneeringuga. Seos Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisega puudub.

Riigipiiriülese mõju esinemist käsitletava detailplaneeringuga kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole oodata.

6 Ettepanek KSH algamise/algamata jätmise kohta

Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis kuuluksid keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Planeeringulahendus vastab üldjoontes kõrgemalseisvale strateegilisele dokumendile (praegu kehtiv Maardu linna üldplaneering) ja ei tehta ettepanekut ÜP-d muuta.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust hinnati KeHJS § 33 lõigete 3-5 alusel koostatud eelhinnangus. **Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada DP elluviimisel ning ka uute hoonete ja rajatiste sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju.**

KSH läbiviimine ei ole vajalik järgnevatel põhjustel:

- 1) Detailplaneeringu realiseerimisega ei saa eelhindamise staadiumis hetkel teadaoleva info põhjal eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;
- 2) lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha DP realiseerimisel algatamissettepanekuga kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;
- 3) planeeringualal ei paikne teadaolevalt kaitsealuseid looduse üksikobjekte ja kaitsealasid ega Natura 2000 võrgustiku alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada;
- 4) DP-ga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Samuti ei kaasne liikluskoormuse, müra ja õhusaaste olulist suurenemist ning ülenormatiivsete saastetasemete esinemist, mis võiks tingida KSH vajaduse;
- 5) DP-ga kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket;
- 6) DP alal ei ole teadaolevalt tuvastatud keskkonnaohtlikke objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või ehitustegevusele.

Eelhindamise koostamine on eelkõige ennetusmeede avaliku huvi korral ja oma sisu nagunii vajalik omavalitsuse poolt DP algatamisel igati kaalutletud otsuse tegemisel. **Detailplaneeringu keskkonnatingimustega arvestamine on igakülgset võimalik planeeringumenetluse käigus vastavalt planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 12.** Samuti saab DP koosseisus teha uuringuid (näiteks radooniuring, müra modelleerimine jms kui neid peetakse DP algatamisel vajalikuks) ning anda täpsemaid põhjendusi ja ettepanekuid. Soovitav on DP koostamise käigus teha koostööd ÜP-d koostavate konsultantidega.

KSH algamise või mittealgatamise otsuse saab teha siiski vaid kohalik omavalitsus. Enne KSH üle otsustamist tuleb omavalitsusel küsida otsuse eelnõu põhjal seisukohta asjaomastelt asutustelt vastavalt KeHJS § 33 lg 6, eeskätt Keskkonnaametilt tema pädevuse piires. Muul juhul puudub vajadus ja alus detailplaneeringu edasiseks kooskõlastamiseks Keskkonnaametiga.

Kasutatud materjalid

Allikmaterjalid:

Harju maakonnaplaneering 2030+

Maardu linna üldplaneering (2008)

Maardu linna koostatav üldplaneering

Maardu linna ÜVK arendamise kava

Eesti standard EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes"

Juhend „Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmine (RAM 2016)“
https://www.envir.ee/sites/default/files/radooni_mootmise_juhend.pdf

Seadused, määrused:

Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3)

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87)

Atmosfääriõhu kaitse seadus (RT I, 13.03.2019, 35)

Keskkonnaseadustiku üldosa seadus (RT I, 28.02.2011, 1)

Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu (RT I 2005, 46, 383)

Andmebaasid:

EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem): <http://loodus.keskkonnainfo.ee>

Keskkonnaregister: <http://register.keskkonnainfo.ee>

Maa-ameti geoportaal: <http://geoportaal.maaamet.ee>