



Narva linna Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang

KOOSTAJA:

Narva Linnavalitsuse Arhitektuuri- ja Linnaplaneerimise Amet
KMH vanemspetsialist Jelena Molodtsova
Jelena.molodtsova@narva.ee

Töö nr 28-11-2023

November 2023

Sisukord

1. Eelhinnangu koostamise vajalikkus
2. Mõjutatava keskkonna kirjeldus
 - 2.1 Olemasoleva olukorra kirjeldus
 - 2.2 Olemasolevad kitsendused/piirangud
3. Kavandatava tegevuse lühikirjeldus
4. Seotus teiste planeerimisdokumentidega
5. Tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju
 - 5.1 Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid
 - 5.2 Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale
6. Meetmed keskkonnamõju vähendamiseks
7. Kokkuvõte

1. Eelhindangu koostamise vajalikkus

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 124 lg 5 kohaselt detailplaneeringu koostamisel, kui planeering on aluseks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 1 kohasele tegevusele, ning Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõikes 1 nimetatud juhtidel on kohustuslik keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 124 lg 6 kohaselt detailplaneeringu koostamisel, mis eeldatavalt avaldab Natura 2000 võrgustiku alale mõju, ja § 125 lõike 1 punktis 4 ja §-s 142 nimetatud detailplaneeringu koostamisel, ning KeHJS § 33 lõikes 2 nimetatud juhtudel tuleb anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Antud juhul algatatakse detailplaneering, mille alusel kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 loetellu ning antud detailplaneering ei sattu PlanS § 124 lõikes 6 ja § 125 lõike 1 punktis 4. Aga detailplaneeringuga kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lg 2 p 10 mainitud valdkonda, ning § 6 lõike 4 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ (edaspidi määrus nr 224) § 13 p 2 kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamine. Sellisel juhul tuleb anda eelhindangu keskkonnamõju hindamise vajalikkuse kohta.

2. Mõjutatava keskkonna kirjeldus

2.1 Olemasoleva olukorra kirjeldus

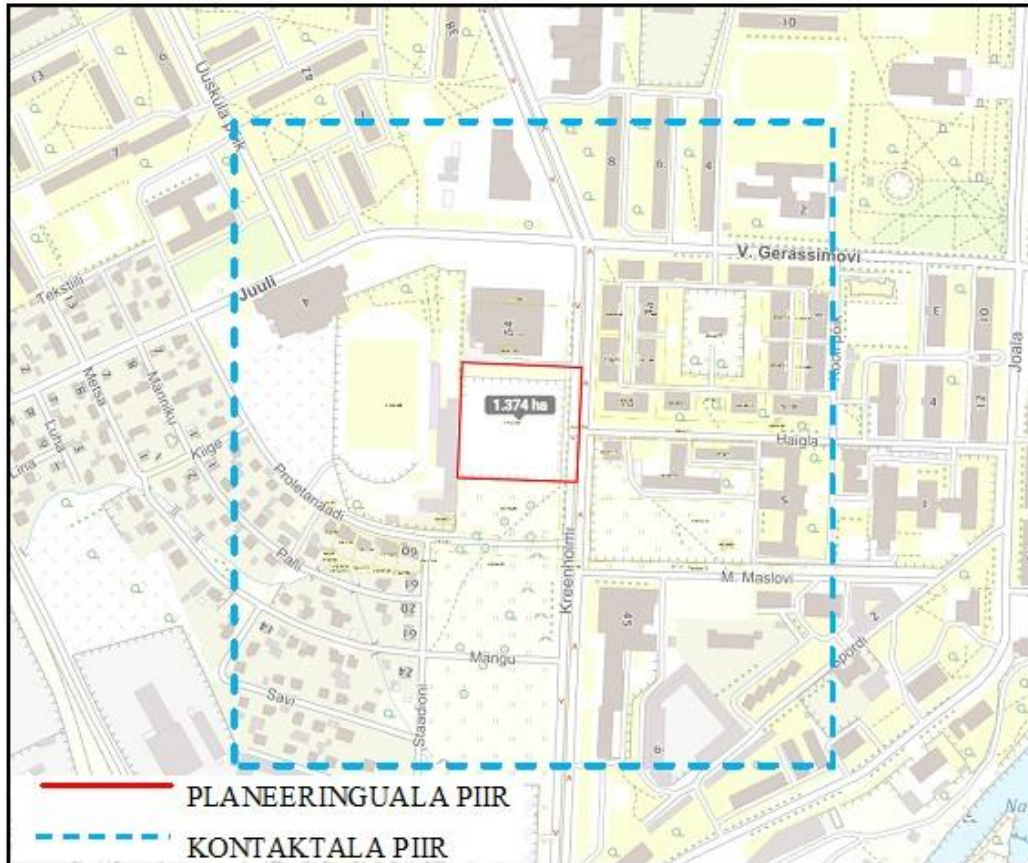
Detailplaneeringu algatamise ettepaneku on esitanud Kaarsilla Kinnisvara OÜ. Taotletava planeeringuala suurus on 1,5 ha ning see asub Narva linnas, Kreenholmi linnaosas. Kreenholmi tn 54a katastriüksuse sihtotstarve on ärimaa 100% ja pindala 11 888 m².

Kehtiva Narva linna üldplaneeringu järgi on antud ala maakasutuse juhtotstarbeks ärimaa. Seega algatatav detailplaneering ei eelda muudatust kehtiva üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe osas.

Planeeritaval krundil paikneb osaliselt asfalteeritud parkimisplats ja esineb juhuslik haljastus. Juurdepääs krundile on Kreenholmi tänavalt. Krundipiiride muutmist ega kruntideks jagamist ei kavandata.

Planeeringuala ligikaudne piir ja kontaktala on määratud vastavalt detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõule lisatud asukohaskeemile (joonis 1).

Narva linna Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang (töö nr 28-11-2023)



Joonis 1. Planeeringuala ligikaudne piir ja kontaktala.

Keskkonnaregistri andmetel planeeringualal ja selle lähikaudses kaitstavad loodusobjektid puuduvad.

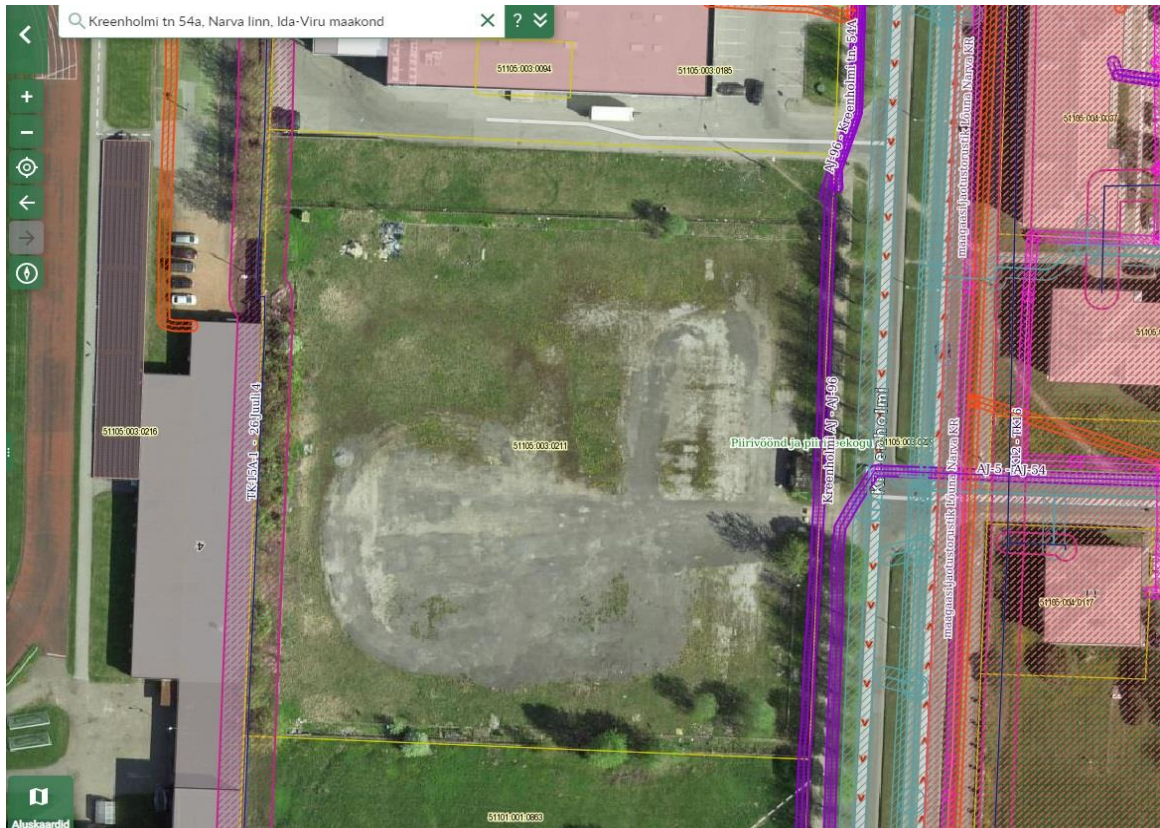
2.2 Olemasolevad kitsendused/piirangud

Planeeringuala krunti Kreenholmi tn. 54a läbivad kaks tehnovõrku, millel on isiklik kasutusõigus. Kreenholmi tn. 54a krunti läbivad elektri maakaablid ja kaugküttetorud. vt tabel 1 ja joonis 2.

Tabel 1. Tehnovõrkudega seotud kitsendused

Kitsenduse ulatuse nimetus	Tehnovõrgu tähis olemasoleva olukorra joonisel (vastavuses maa-ameti geoportaalil oleva infoga)	Tehnovõrgu servituudi / kaitsevööndi laius m
Elektripaigaldise kaitsevöönd	Kreenholmi AJ-96	2
Maapealne sooja-veetorustik üle 6 bar	TK-15A-1- 26Juuli4	5

Narva linna Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang (töö nr 28-11-2023)



Joonis 2. Maa-ameti kaardirakendus, 2023

3. Kavandatava tegevuse lühikirjeldus

Detailplaneeringu algatatakse Kreenholmi tn 54a kinnistule (51105:003:0211). Vastavalt 25.10.2023 esitatud detailplaneeringu algatamise taotlusele on detailplaneeringu koostamise eesmärk krundile ehitusõiguse määramine ärihoone ja selle juurde kuuluva taristu ehitamiseks. Kavandatava kahekorruselise varikatusega kaubanduskeskuse ehitusalune pindala on kuni 5100 m². Samuti lahendatakse liikluskorralduse (sh juurdepääsud ja parkimine), maa-ala heakorrastuse ja haljastuse küsimused ning määratakse planeeringu elluviimiseks vajalikud keskkonnamõju strateegilised hindamised.

4. Seotus teiste planeerimisdokumentidega

Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneering on seotud Narva linna üldplaneeringu (kehtestatud Narva Linnavolikogu 24. jaanuari 2013 otsusega nr 3) kui kõrgema astme planeerimisdokumentidega. Tänapäevaks on Narva Linnavolikogu 27.08.2020 otsusega nr 32 algatatud Narva linna üldplaneeringu koostamine ja keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Algatav Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneering ei eelda kehtiva üldplaneeringu muudatust. Kreenholmi tn 54a maa-ala ümber asuvate maa-ala sihtotstarbed on kas üldkasutatavate ehitiste maad või ärimaad.

Maakonnaplaneering on aluseks kohalike omavalitsuste üldplaneeringute koostamisele ning selle peamiseks eesmärgiks on sisendi andmine kohaliku tasandi ruumilise arengu kavandamiseks, tuues tasakaalustatud arengu kontekstis välja olulised riikliku tasandi vajadused.

Narva linna Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang (töö nr 28-11-2023)

Ida-Viru maakonna teemaplaneering koosneb kahest alateemast: "Ida-Virumaa väärtuslikud maastikud" ja "Ida-Virumaa roheline võrgustik." Planeering määratles 32 väärtuslikku maastikku, nende hulgas ka Narva. Eristatud 32 maastikust on nelja puhul käesolevas teemaplaneeringus tehtud ettepanek nimetada need riikliku tähtsusega ehk Eesti rahvusmaastikuks. Need neli väärtuslikku maastikku on: Kuremäe-Kivinõmme, Narva, Sinimäe ja Toila-Voka.

Narva linna üldplaneering arvestab maakonna teemaplaneeringus sätestatuga. Üldplaneeringuga määratakse miljööväärtuslikud piirkonnad Narva linnas ning seatakse neile ehitusreeglid säilitamiseks piirkondade miljööväärtus.

Narva Linnavolikogu 11.03.2010 otsusega nr 30 on vastuvõetud Kreenholmi tn 54a detailplaneering, millega oli muudetud maakasutuse sihtotstarbe ning kavandatud ehitada kaks hoonet.

Narva Linnavolikogu 20.09.2018 otsusega nr 52 oli algatatud kõrval asuva Kreenholmi tn 56 maa-ala detailplaneering ning Narva Linnavalitsuse 25.06.2020 korraldusega nr 403-k oli algatamata jäetud Kreenholmi tn 56 maa-ala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Antud detailplaneering ei avalda mõju teistele planeerimisdokumentidele. Antud alal ei ole tegemist miljööväärtusliku alaga.

Väärtuslikud alad ja nende ehitus ning maakasutustingimused (Narva linna üldplaneering 2013-2025 p 2.4.1, lk.52)

Narva linna üldplaneeringu lahenduse koostamisel on arvestatud järgmiste väärtuslike ja säilitatavate aladega:

- kaitstavad loodusobjektid;
- roheline võrgustik;
- väärtuslik maastik ja väärtuslikud vaatekohad;
- mälestised.

Ruumilisel planeerimisel on kultuuriline keskkond eriti oluline, sest maastik, millega planeerimine tegeleb, on eelkõige kultuurinähtus ja -väärtus.

5. Tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju

5.1. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid

Valdkond	Mõju
Pinnas	Vähene negatiivne mõju seoses ehitustegevusega. Ehitustegevusega kaasnevad kinnistul ühekordsed pinnasetööd. Tegemist on ehitustegevuse juures tavapärase tegevusega.
Veestikule	Planeeringuala paikneb Maa-ameti geoportaali põhjavee kaitstuse teemakaardi (möötkava 1:50000) andmetel terves ulatuses kaitsmata põhjaveega alal. Seega on väga oluline tegevuse planeerimisel pöörata tähelepanu veereostuse ohu vältimisele. Ehitustegevuse ajal peavad ehitusmasinate parkimine, tankimine ja hooldus toimuma selleks ette nähtud kõvakattega pindadel. Ehitustegevus peab olema korraldatud selliselt, et oleks välistatud saasteainete sattumine pinna- ja põhjavette, eriti tugevatel sajuperioodidel.
Välisõhu kvaliteet	Mõju puudub. Antud tegevusega ei kaasne oluline mõju õhule. Ehitustegevuse jooksul võib esineda tolm, ning pikaajalises

Narva linna Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang (töö nr 28-11-2023)

	perspektiivis vähesel määral mõjub liiklusest põhjustatud saaste heitgaasidega.
Jäätmed	Mõju puudub või ei ole oluline. Jäätmete käitlemise korraldamisel lähtutakse jäätmeseadusest ja kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud nõuetest. Planeeringuga kavandatava tegevuse jooksul võivad tekkida ehitusjäätmed, mida tuleb võimalikult taaskasutada või liigiti sorteerida ja utiliseerida vastavalt Narva jäätmehoolduseeskirjale.
Kultuuripärand	Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada, et kinnistu vastas üle tee algab muinsuskaitse tingimustega seotud ala.
Looduskaitse	Detailplaneeringu maa-alal või lähialal ei ole ühtegi looduskaitse objekte ega Natura 2000 hoiuala.
Liiklus	Planeeritav hoonestus oluliselt piirkonna liikluskoormust ei mõjuta. Kõrval asuval kinnistul on sama suur kauplus, kus käiakse ka igapäevaselt. Antud arendustegevusega projekteeritakse juurdepääsud ja parkimine.
Müra	Müra võib tekkida ajutiselt ehitustegevuse jooksul.
Vibratsioon	Mõju puudub. Alal ei ole olulisi vibratsiooniallikaid. Samuti ei lähtu vibratsiooni ka arendustegevusest.
Oht inimeste tervisele	Mõju puudub. Antud linnaosas uue kaubandushoone ehitamisel esineb ka avalik huvi.
Üleujutusala	Mõju puudub. Planeeritav ala ei jää üleujutusohuga piirkonda.
Mõju suurus ja ruumiline ulatus	Ei esine erilist mõju. Detailplaneeringu maa-ala asub linnas, kõrval asuvate kruntide sihtotstarbe on ärimaad ja sotsiaalmaa erinevate alaliikidega maad.
Mõju võimalikkus, kestus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju	Arendustegevusel on rohkem lokaalne mõju. Kumulatiivne ja piiriülene mõju puudub.

5.2. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale

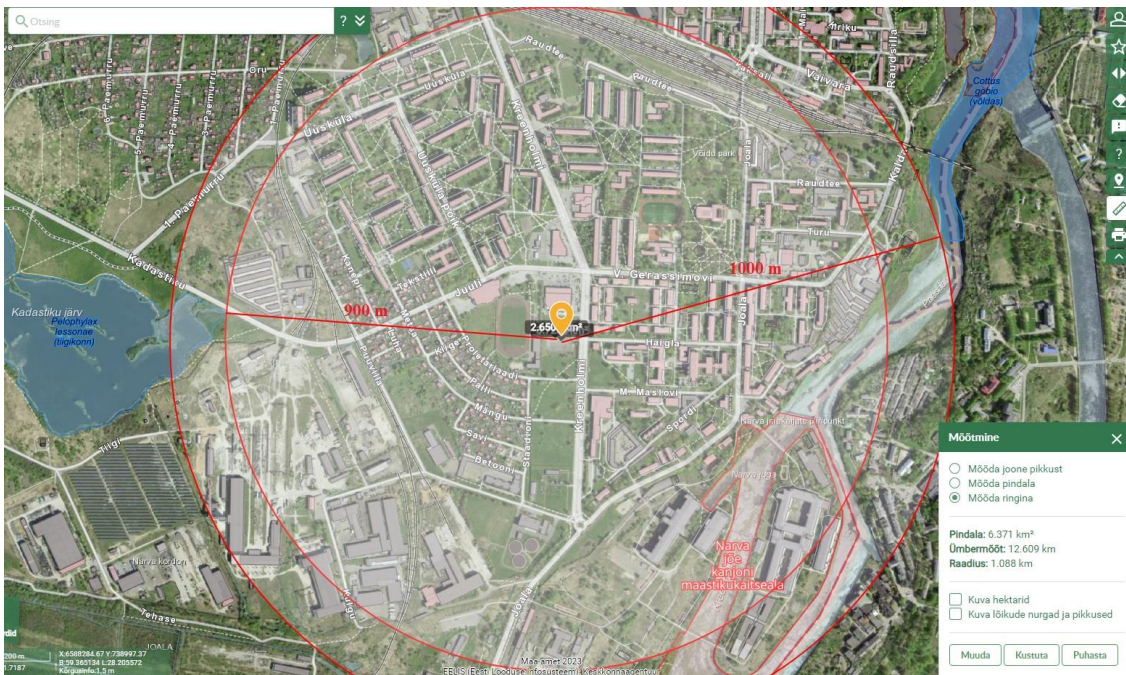
Kreenholmi tn 54a kavandatud detailplaneeringu lähim looduskaitseala on Narva jõe kanjoni maastikukaitseala asub rohkem kui 500 m. (joonis 3)

Narva linna Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang (töö nr 28-11-2023)



Joonis 3. Narva jõe kanjoni maastikukaitseala (maa-ameti kaardirakendus, 2023)

Teise kaitstava objekti piirini on üle 900 m (Kadastiku järv, kus on leitud III kategooria kaitsealused liigid ning Narva jões esineb III kategooria kaitsealune fauna, joonis 4)



Joonis 4. III kategooria kaitsealused liigid (Kadastiku järv)

Eelnevast lähtuvalt võib eeldada, et Kreenholmi tn 54a kinnistu detailplaneeringu realiseerimisega ei kaasne olulisi mõjusid Natura 2000 võrgustiku alale.

6. Meetmed keskkonnamõju vähendamiseks

Detailplaneeringu koostamisel ja arendustegevuse planeerimisel arvestada:

- Projektiala paikneb terves ulatuses nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Seega on väga oluline arendustegevuse planeerimisel pöörata tähelepanu veereostuse ohu vältimise meetoditele.

Narva linna Kreenholmi tn 54a maa-ala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindang (töö nr 28-11-2023)

- Ehitustegevuse ajal peavad ehitusmasinate parkimine, tankimine ja hooldus toimuma selleks ette nähtud kõvakattega pindadel. Ehitustegevus peab olema korraldatud selliselt, et oleks välistatud saasteainete sattumine pinna- ja põhjavette, eriti tugevatel sajuperioodidel.
- Ehitusaegse õhusaaste (tolm, heitgaasid) liigset mõju ümbritsevatele aladele tuleb vältida õigete töömeetodite ja töö aja valikuga. Kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras.
- Jäätmeteket tuleb võimalikult minimeerida ja võimalusel jäätmeid taaskasutada. Kui võimalik, näha tööprojekti ette ehitusaegsete jääkmaterjalide taaskasutus. Taaskasutuseks mittesobivad ehitusel tekkivad jäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale korrale. Ohtlikud jäätmed (ka ehitustööde käigus leitavad) tuleb koguda muudest jäätmetest eraldi ning üle anda ohtlike jäätmete käitlemise litsentsi (ja lisaks veel jäätmeluba või kompleksluba) omavatele ettevõtetele.
- Ehitusperioodil tuleb avariilukordade risk välistada korrektsete töömeetoditega. Ehituse töövõtja peab olema valmis hädaolukordadeks ja nende puhul vastavalt tegutsema. Avariist ja keskkonnareostuse riskist peab koheselt teavitama Tellijat, Päästeametit ja Keskkonnaameti.

7. Kokkuvõte

Vastavalt KeHJS §2² on keskkonnamõju oluline **kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.**

Algatatava detailplaneeringu koostamise eesmärk krundile ehitusõiguse määramine kaubanduskeskuse ja selle juurde kuuluva taristu ehitamiseks.

Kehtiva Narva linna üldplaneeringu järgi on antud ala maakasutuse juhtotstarbeks ärimaa. Seega algatatav detailplaneering ei eelda muudatust kehtiva üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe osas.

Lähtuvalt praegu teadaolevatest sisendandmetest ja eelhindangu tulemustest ei eelda kavandatav tegevus olulist keskkonnamõju ning Narva Kreenholmi tn 54a detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise võib antud juhul jätta algatamata.