

## Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang

### 1. Planeeritava ala andmed:

ADDRESS	Harju maakond, Saku vald, Tännassilma küla, Tammepargi ja Toomiku maaüksus
Katastritunnus:	71801:001:1993 71801:003:1017
Sihtotstarve:	100% maatulundusmaad

Planeeringuga haaratud maa-ala: ca 7,3 ha.

### 2. Detailplaneeringu eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Tammepargi ja Toomiku maaüksuste kruntideks jaotamine, hoonestusala ja ehitusõiguse määramine äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga tehnovõrkude ja rajatiste, heakorrastuse, haljastuse, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendus.

### 3. Planeeritava ala üldinformatsioon, tegevuse kirjeldus ja iseloom

Igasugune ehitustegevus mõjutab erineval määral olemasolevat olukorda. Oluline on välja selgitada, kas mõju võib eeldatavalt olla olulise tähtsusega.

Planeeritav ala koosneb Tammepargi (71801:001:1993), Toomiku (71801:003:1017), maaüksustest ja Tammevälja (71801:001:1994), Toomakalda (71801:001:2111) ja Juuliku-Tabasalu tee (71801:003:1014; 71801:003:1016) maaüksuste osast. Nõuetekohane juurdepääsutee planeeringualale puudub. Planeeringualale on rajatud pinnatud tee läbi Tammevälja maaüksuse.

Ehitisregistri andmetel on maaüksustele väljastatud projekteerimistingimused päikeseelektrijaamade rajamiseks. Planeeringualal hetkel kõik tehnovõrgud puuduvad.

Tammepargi ja Toomiku maaüksusel ladustatakse maantee poolses osas kruusa, liiva, mulda jm materjali. Üldjuhul on tegemist niidualaga, mis on suhteliselt tasase reljeefiga. Planeeringuala keskel on üksik puu ning kaguosas on mets. Metsa serval paikneb ka kraav.

Käsitletavad kinnistud asuvad Juuliku-Tabasalu tee ääres. Kinnistud on hoonestamata, lähim hoonestus asub üle Juuliku-Tabasalu tee ~100 m kaugusel. Esitatud eskiis näeb ette muuta Tammepargi ja Toomiku kinnistute sihtotstarvet, jagada need üheksaks kinnistuks ning planeerida kahekordsed lao- ja büroohooned (stock-officed). Kirjeldatud lahendus on siiski

alles detailplaneeringu algatamise taotluse juures olev eskiislahendus, mis planeerimisprotsessi käigus võib muutuda.

#### **4. Strateegilise planeerimisdokumendi iseloom, sisu, asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse ning tähtsus Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel**

Saku valla üldplaneeringu (kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023 otsusega nr 24; edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeringuala tiheasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on äri- ja tootmismaa (ÄT). Samuti jäävad maaüksused perspektiivse ühiskanalisatsiooniga kaetavale alale. Perspektiivse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni välja ehitamise kohustus on huvitatud isikul, sealjuures ei ole lubatud ajutised/lokaalsed lahendused. Algatav detailplaneering on kooskõlas kehtiva Saku valla üldplaneeringuga.

Detailplaneering koostatakse kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi (ehk Saku valla) osa (ehk Tammepargi ja Toomiku maaüksuste) kohta. Detailplaneeringu planeerimiseaduse kohane üldine eesmärk on üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. See on lähiaastate ehitustegevuse alus. Detailplaneeringu olemasolul või detailplaneeringu koostamise kohustuse korral on detailplaneering ehitusprojekti koostamise alus. Praegusel juhul saab antud detailplaneering edaspidi planeeritavate maaüksuse ehitusprojekti aluseks.

Kuna tegemist on sisuliselt kahe maaüksuse piires tehtava detailplaneeringuga, siis ei ole võimalik luua otseseid olulisi seoseid Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisega, sest tegemist on väga erineval tasemel olevate õigusaktidega. Planeeritava maaüksuse detailplaneering ei mõjuta eeldatavalt negatiivselt Euroopa Liidu õigusaktidega seonduvat.

Koostatav detailplaneering peab vastama kõikidele asjakohastele õigusaktidele. Samuti peab planeeritav tegevus olema kooskõlas lisaks üldplaneeringule veel selliste põhiliste strateegiliste dokumentidega nagu näiteks Saku valla arengukava 2035+, Saku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017-2029 ja Saku valla jäätmekava 2022-2026. Kõiki nõudeid täites tagatakse planeeringuga hästi toimiv ümbruskonda sobiv ja keskkonda võimalikult säästev lahendus.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu koostamise eesmärgiks on detailplaneeringuga kaasnevate keskkonnamõjude kohta informatsiooni kogumine ja analüüsimine. Samuti keskkonnatingimuste integreerimine planeerimisse selle võimalikult varajases etapis. Detailplaneeringu tasandit arvestades ei ole see otseseks vahendiks näiteks riiklike keskkonnakaalutluste muutmisel. Samas arvestab detailplaneering riiklike normatiividega, sealhulgas Euroopa Liidu normidega, mis omakorda tulenevad üldisematest keskkonnakaalutlustest. Kavandatav tegevus ei ole teadaolevalt vastuolus ühegi strateegilise planeerimisdokumendiga. Lähtuvalt detailplaneeringu sisust ja planeerimiseaduse § 126 detailplaneeringute ülesannetest ei oma detailplaneering omakorda mõju keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse.

## **5. Planeeritav ala ja selle lähiümbrus**

Planeeringuala piirneb Juuliku-Tabasalu tee ja maatulundusmaadega. Mõnevõrra kaugemale jäävad üksikud elamud. Saku valla üldplaneeringu järgi jääb alale perspektiivse või rekonstrueeritava, sh oluliselt muudetav põhimõtteline maantee trassi koridorid, millega tuleb planeerimisel arvestada.

Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtades on öeldud, et planeeringus moodustatavate kruntide planeerimisel tuleb arvestada haljastuse osakaaluga 10%. Säilitada tuleb maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Kaaluda katusehaljastuse, vertikaalhaljastuse rajamist. Olemasoleva haljastuse likvideerimisel näha ette asendusistutus.

Eskiisi kohaselt soovitakse rajada lao- ja büroohooneid, mis oma olemuselt ei tohiks ümbruskonda olulisi negatiivseid mõjusid kaasa tuua.

## **6. Planeeritava ala tingimused, kitsendused ning tegevusega kaasnevad tagajärjed ja mõjud**

Värskeid ehitusgeoloogilisi uuringuid alal läbi viidud ei ole. Tegemist on Maa-ameti geoloogilise baaskaardi andmetel nõrgalt kaitstud põhjaveega alaga. Negatiivne mõju põhjaveele võib tekkida läbi saasteainete pinnasesse ja põhjavette sattumise, mis võib ohustada põhjavee kvaliteeti. Saasteainete sattumine põhjavette võib toimuda nii ehitus- kui ka kasutusetapis. Negatiivset mõju on võimalik vältida töökorralduslike meetmete ja ohutusmeetmete järgimisega. Kuna kavandatava tegevuse ala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, siis tuleb erilist tähelepanu pöörata ka ehitusaegsete masinate, seadmete, ehitusmaterjalide ja jäätmete hoiukohtadele, et sealt ei lekiks pinnasesse ohtlike aineid. Tööde käigus tuleb kasutada mehhanisme ja tehnoloogiat, mis välistavad ohtlike ainete sattumise pinnasesse. Lähteseisukohtades on öeldud, et veevarustus ja kanalisatsioon peab võimaldama kohest liitumist ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Lokaalsed lahendused ei ole Saku valla üldplaneeringu järgi lubatud. Seega planeeritav tegevus teadaoleva informatsiooni kohaselt ja oma olemuselt kasutamise ajal põhjaveele ja pinnasele reostusohu ei kujuta., seega igal juhul põhjaveele ohtu tekkida ei saa.

Planeeringualasse ei kuulu ühtegi märgalade, randade, kaitsealade, püsielupaikade, pinnavormide ega Natura 2000 võrgustiku aladesse kuuluvat ala. Seega mõju neile ei saa tekkida.

Maa-ameti andmetel on planeeritaval alal metsamaad ca 0,23 ha. Planeeringus tuleb leida võimalikult hästi ümbruskonna sobituv lahendus, seega ka olemasoleva metsamaaga tuleb arvestada. Ehituse käigus võib metsamaa ja olemasolev kõrghaljastus kahju kannatada, kuid kuna detailplaneeringuga tuleb võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust säilitada, siis eeldatavalt ei ole tegemist olulise mõjuga.

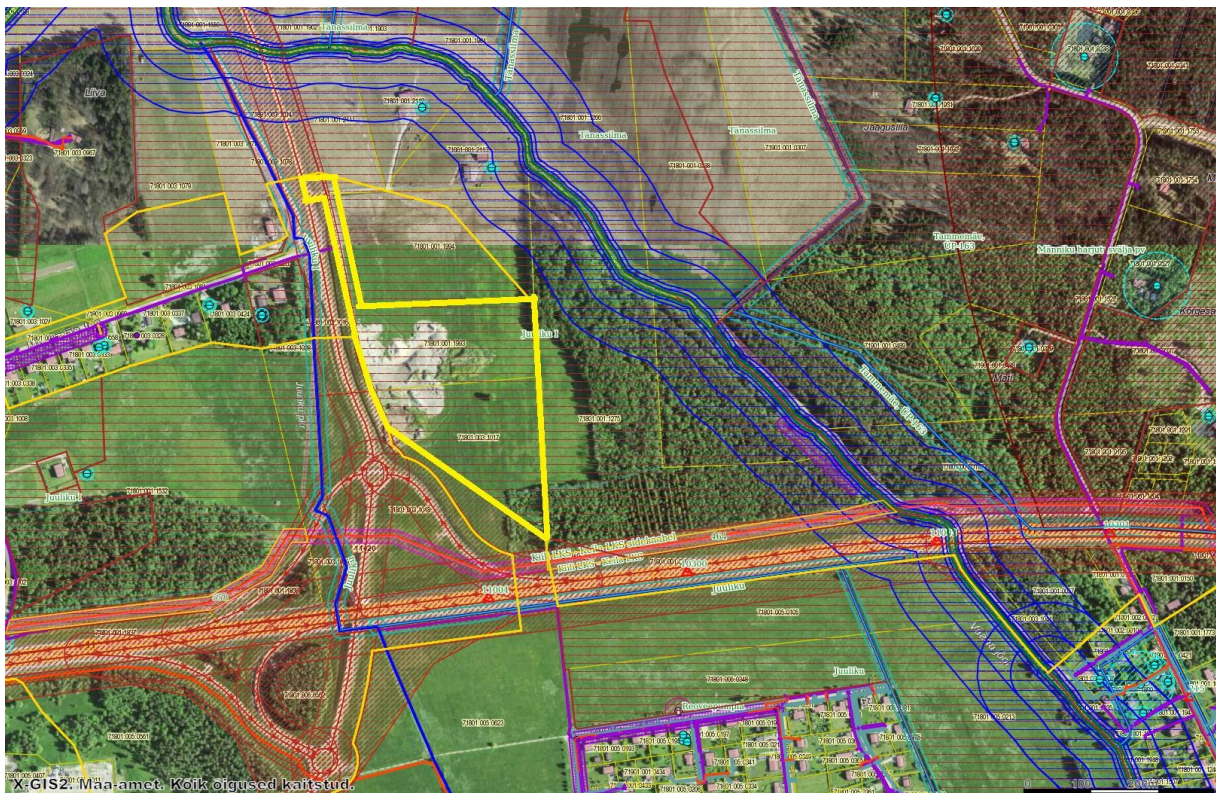
Planeeritav ala ei asu rohevõrgustiku alal. Seega rohevõrgustikule eeldatavalt olulist negatiivset mõju ei avaldata.

Planeeritaval alal või selle läheduses ei asu maardlaid, seega otsest mõju maardlatele ei teki. Kaudne mõju maavaradele seisneb selles, et ehituseks tuleb maavarasid siiski kasutada. Ehitustööde käigus kasutatakse tavapäraseid ehituseks vajaminevaid loodusvarasid ja ehitusmaterjale. Peamiselt kasutatakse killustiku, kruusa ja liiva. Teede ja parklate katmiseks kasutatakse asfaltbetooni. Tallinna lähiümbruses ja Saku vallas endas on mitmeid karjääre, kust on enamus looduslikke ehitusmaterjale kättesaadavad. Lisaks kasutatakse haljastuseks mulda ja muruseemet. Seega kokkuvõtvalt ei ole oodata suurt mõju loodusressursside kasutamisele. Energiat kasutatakse niivõrd, kui seda vajab tegevuseks kasutatav tehnika. Kuna planeeritaval alal või selle naabruses ei asu maardlat, siis maardlale mõju ei teki. Kaudne mõju on selles, et ehituseks tuleb maavarasid (liiv, kruus jne) siiski kasutada.

Maa-ameti kitsenduste kaardi andmetel on kitsendusteks:

- Juuliku I maaparandussüsteemi maa-ala,
- osaliselt ulatub alale Juuliku-Tabasalu maantee kaitsevöönd.

Alal esinevate piirangutega tuleb planeerimisel arvestada. Muid kitsendusi (vt joonis 1) Maa-ameti andmetel hetkeseisuga ei esine.



Joonis 1. Väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardist (planeeringuala on tähistatud kollase joonega)

Mõju piirkonna välisõhu kvaliteedile võib kavandatava tegevuse puhul tekkida pigem ehituse ajal. Ehitusaegne mõju on seotud tolmu tekke ja levikuga ning on seega ajutine (st, et esineb

ehitustööde ajal ning kaob pärast tööde lõppu). Ehitusaegse tolmu teke ja levik piirdub üldjuhul ehitusobjekti lähialadega ja seda on võimalik viia miinimumini töökorralduslike meetmetega (nt ilmastikuolude jälgimine tööde läbiviimisel, tolmava materjali kastmine jne). Eelhinnangu koostamise ajal ei ole teavet kavandatava tegevusega kaasneva olulise mõju kohta välisõhu kvaliteedile.

Välisõhus levivat müra reguleerib atmosfääriõhu kaitse seadus, mille kohaselt eristatakse tööstusmüra ja liiklusmüra. Ehitamise perioodil esineb ajutine ehitusaegne müra (eelkõige transpordist ja ehitamistegevusest tekitatud müra). Ehitustööde korraldamisel tuleb arvestada ehitusmürale kehtestatud müra normtasemetega ja kavandada tegevused viisil, et tagatud on normidest kinnipidamine. Ehitiste kasutamise etapil müra osas olulist mõju eeldada ei ole.

Ehitustööde ajal võib mõningal juhul esineda ka vibratsiooni. Antud juhul ei ole siiski tegemist töödega, mis põhjustaksid eeldatavasti märkimisväärset maapinna kaudu levivat vibratsiooni. Juhul, kui ehitusel kasutatakse vaiade rammimist või muud olulist vibratsioonitaset põhjustavat ehitustehnoloogiat, siis tuleb tagada, et vibratsioonitase elamutes jääks normide piiresse. Eestis on vibratsiooni normtasemed hoonetes reguleeritud sotsiaalministri 17. mai 2002. a määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“. Siiski on kindel, et ehitusaegne vibratsioon on ajutise iseloomuga ning selle mõju on mööduv. Ehitiste kasutusetapis vibratsioonimõju eeldada ei ole. Valgusreostuse olulise mõjuga ala jääb üldjuhul valgusallika lähistele. Samas sõltub see ka konkreetse valgusallika tugevusest ning ümbritsevast keskkonnast. Valgusreostuse võimalik kahjulik mõju inimese tervisele on seotud eelkõige öise une häirimisega. Ehitamise etapis on siiski tegemist lokaalsete valgusallikatega, mille mõju ei tohiks ulatuda ehitusplatsi territooriumist märkimisväärselt kaugemale. Samuti on selline mõju ajutine.

Valgusreostuse mõju on võimalik vähendada korralduslike meetmetega. Näiteks tuleb valgustamisel jälgida, et valgustus ei häiriks ümbruskonna liiklust ega ümberkaudsete objektide kasutamist. Ehitiste kasutamisega seotud valgusreostust on võimalik ennetada projekteerimise käigus. Eelhinnangu koostamise ajal ei ole teavet kavandatava tegevusega kaasneva olulise valgusreostuse tekke kohta piirkonnas.

Planeeritaval alal või selle vahetus läheduses ei asu keskkonnaregistri, Maa-ameti ja EELISE kaartide andmetel olulisi looduskaitseobjekte ning looduskaitsealuseid liike. Lähimaks looduskaitsealuseks objektiks on ca 1,1 km kaugusel asuva III kaitsekategooria aluse liigi leiukoht (hiireviu, Buteo buteo, EELIS kood KLO9128005). Kuna see ala jääb sedavõrd kaugemale, siis kaitsealusele objektile tekkivat mõju oodata ei ole. Otsene mõju kaitstavatele loodusobjektidele võib tekkida läbi objekti hävimise, kahjustamise ja nt liikide elupaikade pindala vähenemise või killustamise. Kaudne mõju võib tekkida läbi olemasolevate tingimuste (nt vee- või valgusrežiimi muutmise, füüsilised häiringud vms) ebasoodsamaks muutumise. Kuna planeeritaval alal ja ka vahetus läheduses ei ole registreeritud kaitstavaid loodusobjekte, siis otsene mõju kaitstavatele loodusobjektidele puudub.

Muinsuskaitsealuseid objekte lähima ca ühe kilomeetri raadiuses ei ole, seega sellega seoses olulist negatiivset mõju ei kaasne.

Kavandatav tegevus tõstab paratamatult antud piirkonnas liiklussagedust ja -koormust. Siiski pole tegu nii suure arendusega, mis piirkondlikku teedevõrgustikku olulisel määral koormaks.

Igasugune ehitustegevus vajab energiat ja tekitab jäätmeid. Jäätmete puhul ei ole põhjust oletada, et ehitustööde teostamiseks või ehitise hilisemal kasutamisel oleks tegemist millegi ohtlikuga. Spetsiifilisi, ohtlikke või suurtes kogustes jäätmeid hetkel teadaolevalt ei teki. Kui jäätmekäitlus toimub vastavalt Saku valla jäätmehoolduseeskirjale, siis jäätmete valdkonnas eeldatavat olulist mõju ei kaasne. Jäätmed tuleb anda üle vastavat jäätmeluba või keskkonnakompleksluba omavale isikule. Mõjude minimeerimiseks tuleb ka jäätmeteket minimeerida ja võimalusel jäätmeid taaskasutada. Kindlasti on vajalik ka nõuetekohane jäätmete sorteeritult üleandmine. Ehitusaegsete kaevetöödega rikutakse paratamatult olemasolev pinnas, kuid soovitatav on kaevise kasutamine kohapeal maastikukujunduses. Hoonete kavandamisel on soovitatav ette näha võimalikult loodussõbralikke ja energiasäästlikke lahendusi (maasoojuse, päikeseenergia kasutus jne).

Eeldatavalt enim mõjutatav elanikkond ongi eelkõige piirkonna elanikud, kes on siiani harjunud kõnealusel alal nägema hoonestamata maatulundusmaad, kuid nüüd saavad naabriteks äri- ja tootmishooned. Siiski pidid piirkonna elanikud selleks valmis olema, sest tegemist on Saku valla üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga. Eeldatavalt olulist keskkonnamõju ümberkaudsetele elanikele siiski oodata ei ole. Planeeritavad hooned peavad sobituma olemasolevasse keskkonda ja uute tänapäevaste hoonete puhul ei ole olulist negatiivset mõju oodata. Kuna tänapäeval kasutatakse kütteks väga tihti maakütet, õhk-vesikütet ja päikesepaneele, siis ka hoonete kütmisel välisõhu kvaliteet ei halvene.

Planeeritav ala jääb Harjumaa radooniriski kaardi järgi normaalse radoonisisaldusega pinnasele. Seega eeldatavalt radooni teemal ohtu ei teki. Tähelepanu tuleb pöörata asjaolule, et radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud. Seega on soovitatav teostada radoonitasemete mõõtmised.

Keskkonnamõju on strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega eeldatavalt kaasnev vahetu või kaudne mõju keskkonnale, inimese tervisele ja heaolule, kultuuripärandile või varale. Keskkonnamõju on oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit või vara. Eelpool kirjeldatud keskkonnatingimuste ja võimalike mõjude analüüsi põhjal ei kaasne kavandatava tegevusega eeldatavalt olulisi negatiivseid keskkonnamõjusid. Töökorralduslike võtete ja ohutusnõuete täitmisega on võimalik vältida negatiivset mõju pinnasele, põhjaveele, joogiveele. Samuti saab nii vältida valgusreostuse tekkimist. Maavarade kasutamisele samuti olulist negatiivset mõju oodata ei ole. Eeldada ei ole ka sellist visuaalset häiringut, mis võiks oluliselt puudutada inimeste heaolu. Kui tegevuse kavandamisel, ehitamisel ja kasutamisel juhindutakse jäätmehierarhia põhimõtetest ning jäätmete käitlemisel järgitakse jäätmeseaduse, selle alamaktide ja Saku valla jäätmehoolduseeskirja nõudeid, siis olulist negatiivset keskkonnamõju seoses

jäämetekke ja jäätmekäitlusega ei teki. Õhukvaliteedi olulist halvenemist, ülemäärast müra või vibratsiooni ning muud olulist negatiivset mõju inimese tervisele eeldada ei ole.

Seega lähtudes eeltoodust ei seata kavandatava tegevusega eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu ja vara. Kumulatiivset ja piiriülest mõju teadaolevalt ei esine. Käesoleva mõjude analüüsi ja olemasolevate andmete põhjal ei ole kavandatava tegevuse mõju suurus, ruumiline ulatus, kestus ja sagedus ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, sest planeeritakse piisavalt väikese mahuga ehitisi.

## **7. Tegevusega kaasnevate avariolukordade esinemise võimalikkus ja ohtlikkus**

Kavandatava tegevusega kaasnev tõenäosus avariolukordade esinemiseks on minimaalne, sest detailplaneeringu ala ei jää ühegi ohtliku ettevõtte ohuala sisse ja planeeritav tegevus ise endast eeldatavalt ohtu ei kujuta (sh avariolukordasid, ohtu loodusele ja inimestele). Seega kavandatava tegevusega ei ole ette näha täiendavaid ohtlikke olukordi, suurõnnetusi või katastroofe.

## **8. Asjaomase asutuse seisukoht**

Saku Vallavalitsus esitas Keskkonnaametile vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 seisukoha andmiseks antud detailplaneeringu algatamise eelnõu koos lisadega.

Keskkonnaamet on oma ..... a kirjaga nr ..... seisukohal, et

## **9. Täiendavad keskkonnavalased tingimused**

- Planeeritav ala jääb Harjumaa radooniriski kaardi järgi normaalse radoonisisaldusega pinnasele. Tähelepanu tuleb pöörata asjaolule, et radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud. Seega on soovitatav teostada radoonitasemete mõõtmised.

Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

## **10. Kokkuvõte**

Lähtudes eelpool välja toodud tingimustest ei kaasne planeeritava tegevusega eeldatavalt ühtegi olulist keskkonnamõju ning seega ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine vajalik.



Eelhinnangu koostas:

Maigi Tenisson

Saku Vallavalitsuse keskkonnaspetsialist

tel 6712 421

[maigi.tenisson@sakuvald.ee](mailto:maigi.tenisson@sakuvald.ee)