

Kiili valla Kiili alevi
Kurna tee 28 kinnistu detailplaneeringu
keskkonnamõju strateegilise hindamise
eelhindang

Kiili valla Kiili alevi Kurna tee 28 kinnistu DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Nimetus:	Kiili valla Kiili alevi Kurna tee 28 kinnistu DP KSH eelhindang
Töö tellija:	Optimal Projekt OÜ
Töö teostaja:	LEMMA OÜ Reg nr 11453673 Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Värvi tn 5, 10621 Tel +372 5139031 E-post mihkel@lemma.ee
Vastutav koostaja:	Mihkel Vaarik
Töö versioon:	30.06.2025

Sisukord

Sisukord.....	3
Sissejuhatus.....	4
1 Kavandatava tegevuse kirjeldus	5
2 KSH vajadus lähtuvalt õigusaktidest	7
3 Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega	8
3.1 Harju Maakonnaplaneering 2030+	8
3.2 Kiili valla üldplaneering	8
3.3 Koostatav Kiili valla üldplaneering	9
4 Mõjutatav keskkond	10
5 Võimalikud keskkonnamõjud.....	13
5.1 Mõju kaitstavatele aladele, kaitsealustele liikidele jt loodusobjektidele ning bioliigilisele mitmekesisusele.....	13
5.2 Loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus.....	13
5.3 Mõju pinna- ja põhjaveele	14
5.4 Jääkreostus.....	15
5.5 Müra, vibratsioon, õhusaaste, valgus, soojus ja kiirgus	15
5.6 Mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale.....	15
5.7 Mõju kliimamuutustele ja kliimamuutustega kohanemine.....	16
5.8 Visuaalne mõju.....	16
5.9 Mõju kultuuriväärtustele	16
5.10 Avariilukordade esinemise võimalikkus.....	17
5.11 Lähipiirkonna teised arendused ja võimalik mõjude kumuleerumine	17
5.12 Keskkonnalubade vajadus.....	17
5.13 Muud aspektid	18
6 Ettepanek KSH algatamise/algatamata jätmise kohta	19
Kasutatud materjalid.....	21

Sissejuhatus

Käesoleva keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindangu koostas LEMMA OÜ (reg nr 11453673). Töö vastutav koostaja oli keskkonnaekspert Mihkel Vaarik. Töös osales Piret Toonpere (litsent KMH 00153).

KSH eelhindamise koostamisel on lähtutud planeerimisseadusest (PlanS), keskkonnamõju hindamise ja juhtimissüsteemi seadusest (KeHJS), samuti KeHJS alusel Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määrusega nr 224 kehtestatud „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelust“ (edaspidi VV määrus) ja juhendist „Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindamise metoodika täpsustamine“.

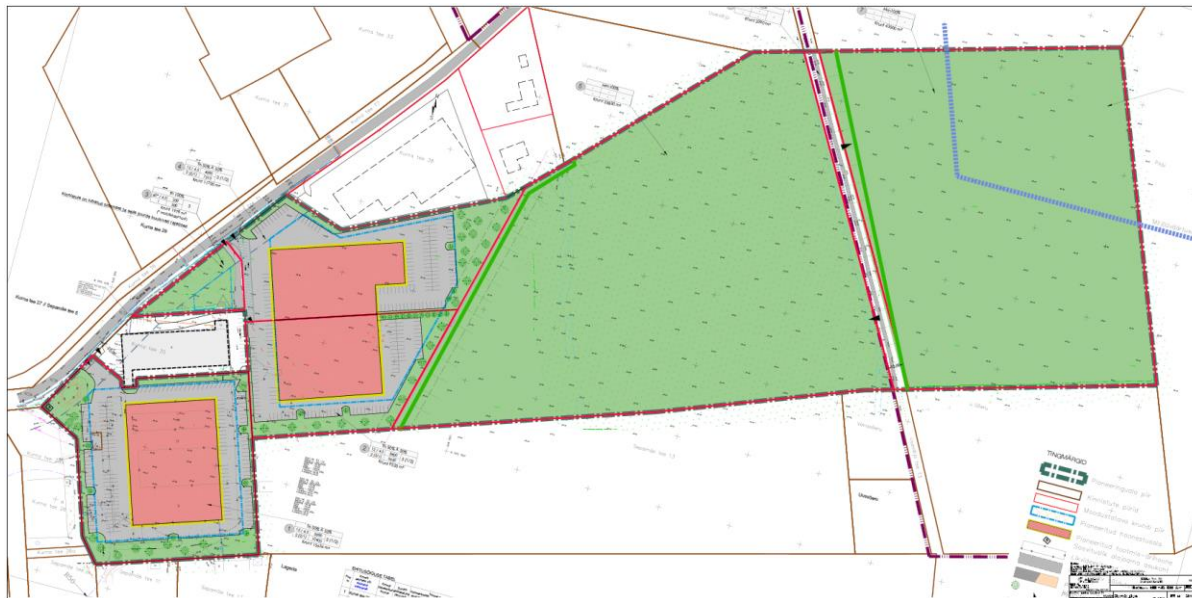
Lisaks on töö koostamisel arvestatud Keskkonnaministeeriumi tellimusel koostatud töödega „KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine“ ja „Keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse läbiviimise juhend. Planeerimisseaduse kohane menetlus“ ning lähtutud juhendist: Peterson,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

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

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

1 Kavandatava tegevuse kirjeldus

KSH eelhindangu koostamisel on lähtutud Optimal Projekt OÜ poolt koostatud detailplaneeringu (DP) eskiislahendusest. DP algatamise taotlus on Kiili vallas registreeritud 04.02.2025 nr DHX-2025-418-22566/1.



Joonis 1. DP eskiislahendus. Allikas: Optimal Projekt OÜ.

Planeeringuala koosneb tootmismaa sihtotstarbega kinnistutest Kurna tee 28 pindalaga 138469 m² ja Kurna tee 28a pindalaga 85 m². Ala suuruseks on seega ca 13,86 ha.

DP ala paikneb Kiili vallas Kiili alevi põhjaosas. DP ala jääb Kiili alevi äärealale Kurna tee äärde. Planeeringuala läbib idaosas kohalik Uuevälja tee, mis eraldab kinnistul olevat metsamaad ja ida poole Kiili valla Mõisaküla küla territooriumile jäävat haritavat maad.

Planeeringuala on endine Kiili loomamajanduskompleks. Planeeringuala Kiili alevikku jäävas lähipiirkonnas on tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega kinnistud tootmis- ja ärihoontega. Ettevõtete peamised tegevused on seotud tootmise ja laomajandusega.

Kiili alevis on segahoonestus. On suured tootmis- ja ärimaaga piirkonnad, alevi keskme moodustavad eluhooned, korterelamud, ridaelamud ja üksikelamud.

Planeeringualast itta Mõisaküla küla territooriumile jäävad suured maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud, millest osa on hoonestatud väikesemahuliste elamutega ja abihoonetega. Antud piirkonnale on iseloomulik mitmest ajastust pärinevad hooned.

Planeeritavale alale on hea juurdepääs. Riigitee 1115 Kurna-Tuhala tee jääb 120 m kaugusele läände ja 3 km kaugusele on nr 11 Tallinna ringtee. Seega käsitletaval alal on hea ühendus lähialadega ja ka Tallinna linnaga.

Vastavalt Kiili valla üldplaneeringule (Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsus nr 26) asub DP ala detailplaneeringu koostamise kohustusega alal (sh tiheasusala, reoveekogumisala).

Ala kuulub Kiili alevi ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni piirkonda, mille vee-ettevõtjaks on määratud OÜ Kiili KVH. Ala on võimalik Tallinna ühisveevärgi toitele viidav piirkond. Kavandatav tegevus ei muuda Kiili valla üldplaneeringu põhilahendust.

Kiili valla Kiili alevi Kurna tee 28 kinnistu DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistu Kurna tee 28a liitmine Kurna tee 28 kinnistuga, maakasutuse sihtotstarbe muutmine, planeeringuala jagamine kruntideks ja ehitusõiguse ning hoonestustingimuste määramine piirkonda sobivate tootmis- ja ärifunktsiooniga hoonete kavandamiseks. Samuti lahendatakse planeeringuala tehnovõrkudega varustamine ja seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

DP-ga moodustatakse seitse krunti, sellest kolm äri- ja tootmismaa (tootmismaa 50%/ärimaa 50%) sihtotstarbega krunti, üks tootmismaa sihtotstarbega krunt, kaks maatulundusmaa sihtotstarbega krunti ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunt. Seega ala idaossa moodustatakse 53830 m² ja 43500 m² maatulundusmaa krundid, mis jäävad looduslikuks.

2 KSH vajadus lähtuvalt õigusaktidest

KSH vajaduse kaalutlemine on igal võimalikul ja asjakohasel juhul kohaliku omavalitsuse õigus ja kohustus. Lähtudes Planeerimisseaduse (PlanS) § 1 lõikest 3 kohaldatakse planeeringu koostamise käigus läbiviidavale keskkonnamõju strateegilisele hindamisele PlanS-st tulenevaid menetlusnõudeid. Vastavalt PlanS § 124 lõikele 5 on KSH kohustuslik detailplaneeringu koostamisel, kui planeering on aluseks KeHJS § 6 lõike 1 kohasele tegevusele. **Antud juhul detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõike 1 ehk olulise keskkonnamõju tegevuse alla.**

Planeeringuga arendatakse elamuala, mille puhul KSH eelhindangu koostamise vajadus võib tuleneda KeHJS § 6 lõike 2 punktist 10, mille järgi peab otsustaja andma eelhindangu selle kohta, kas infrastruktuuri ehitamise või kasutamise valdkondade tegevusel on oluline keskkonnamõju. KeHJS alusel kehtestatud VV 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelus“ on § 13 (infrastruktuuri ehitamine) täpsustatud, et keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang tuleb anda infrastruktuuri ehitamise valdkonda kuuluvate järgmiste tegevuste korral, milleks on näiteks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 ning määruses nimetatata juhul ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla, ülikooli, vangla, kaubanduskeskuse ning **muude samalaadsete projektide arendamine.**

Alal kehtib Kiili valla üldplaneering. PlanS § 124 lõike 6 alusel on KSH eelhindang ja keskkonnamõju strateegilise hindamise kaalumise alati vajalik § 142 nimetatud detailplaneeringu (üldplaneeringut muutev) koostamisel. KSH algatamist ja algatamata jätmist reguleerib planeeringute puhul samaaegselt koosmõjus KeHJS, mille § 33 lõike 2 järgi tuleb KSH algatamise vajadust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktis 1 või 3 sätestatud juhul (samuti ÜP muutmine). Kui detailplaneering on kehtivat üldplaneeringut muutev, tuleb alati läbi viia KSH vajaduse eelhindamine. **Antud juhul on tegemist kehtiva üldplaneeringu (ÜP) kohase detailplaneeringuga.**

Detailplaneeringu koostamisel on antud eelhindang ja kaalutud keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadust. KSH eelhindangu andmisel on lähtutud KeHJS § 33 lõigete 3-5 kriteeriumidest, kusjuures hinnata tuleb kõikide (oluliste) kriteeriumide alusel, milline mõju võib DP-ga kavandatava tegevusega kaasneda.

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

3 Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

3.1 Harju Maakonnaplaneering 2030+

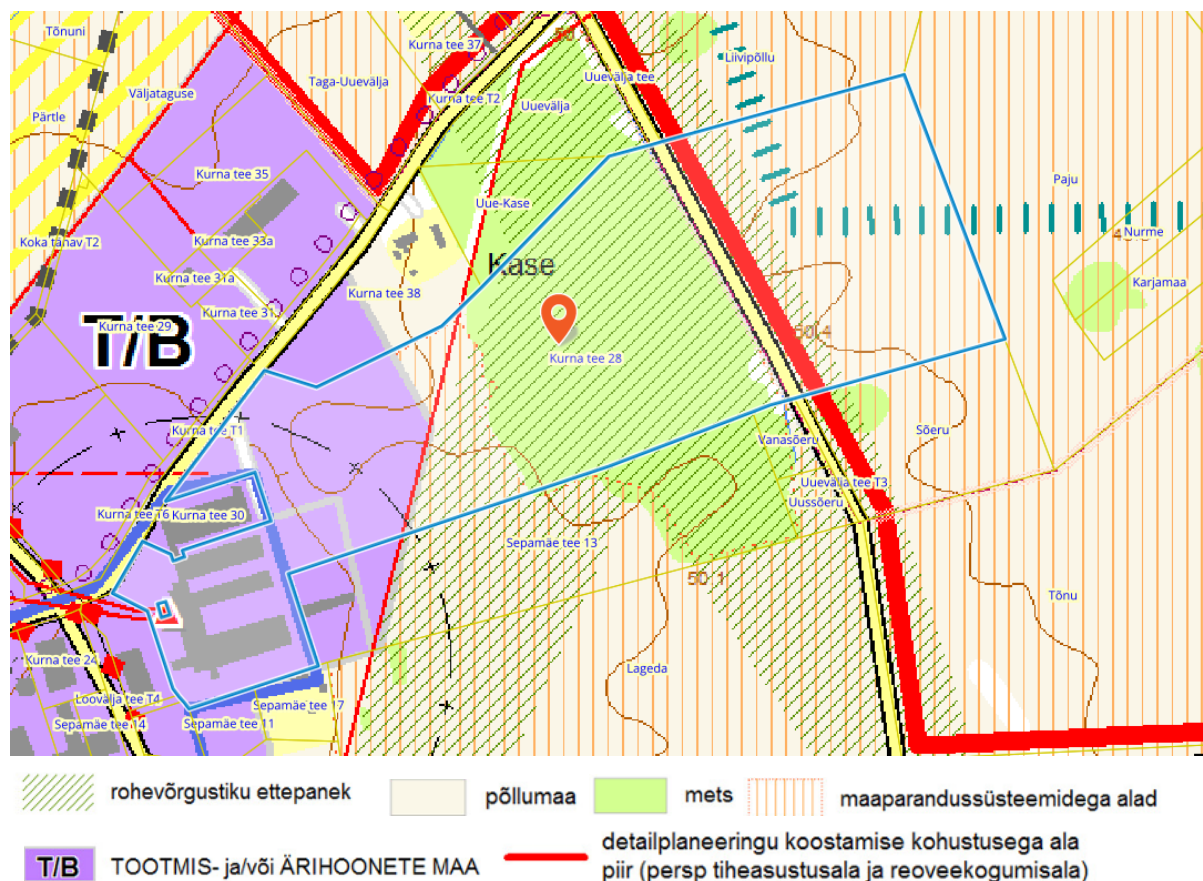
Harju maakonnaplaneering 2030+ on kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78.

Maakonnaplaneering 2030+ täpsustab tingimusi kohalike omavalitsuste territooriumite üldplaneeringute koostamiseks edaspidi. Planeeringualale maakonnaplaneering olulisi konkreetseid maakasutuspiiranguid ei sea.

Arvestades, et planeeringualal säilib määratletud rohevõrgustik ja kavandatav tegevus ei põhjusta olulist looduslike alade osakaalu langust, siis ei ole detailplaneering vastuolus Harju maakonnaplaneeringuga 2030+.

3.2 Kiili valla üldplaneering

Kehtiva Kiili valla üldplaneeringu (kehtestatud Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26) kohaselt asub DP ala hoonestatav osa Kiili aleviku tiheasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarbeks on määratud tootmis- ja/või ärihoonete maa ning osa jääb hajaasustusalale. Planeeringuala läbib rohevõrgustiku koridor.



Joonis 2. Väljavõte Kiili valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist.

Hoonestatava ala maakasutuse juhtotstarve on T/B – tootmis- ja/või ärihoonete maa. Tootmismaal (T) tuleb tootmistehnoloogia korraldada selliselt, et tootmismaa piiril jääks saastetaseme piirväärtus allapoole lubatud määra.

Kiili valla Kiili alevi Kurna tee 28 kinnistu DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Tootmisettevõtte territooriumist tuleb 20% haljastada. Haljastusest 60% arvestada kõrghaljastusena.

Kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa (B) maakasutuse juhtotstarve on kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa.

Äriiga seotud parkimisvajadused tuleb lahendada oma krundi piirides või ühisparklatena. Hoonete ümbrused kujundada heakorrastatud haljasalaks.

Üldplaneeringuga on keelatud läbipaistmatute plankpiirete rajamine (v.a tööstushoonete ümber olevad piirded, kui need on vajalikud müratõkke ja turvalisuse eesmärgil).

Tootmis- ja ärihoonega krundi piire võib olla maksimaalse kõrgusega 1,8 m võrkpaneelaed. Läbipaistmatuid piirdeid kasutada juhul, kui need on vajalikud müratõkke ja turvalisuse eesmärgil.

DP lahendus on vastav kehtivale Kiili valla üldplaneeringule.

3.3 Koostatav Kiili valla üldplaneering

Koostamisel on Kiili valla uus üldplaneering (algatud Kiili Vallavolikogu 19.04,2018 otsusega nr 10). Võrreldes kehtiva ÜP-ga olulisi muutusi ei kavandata antud asukohas. Tegemist on jätkuvalt hoonestatava ala osas jätkuvalt tootmise ja äri juhtotstarbega alaga¹.



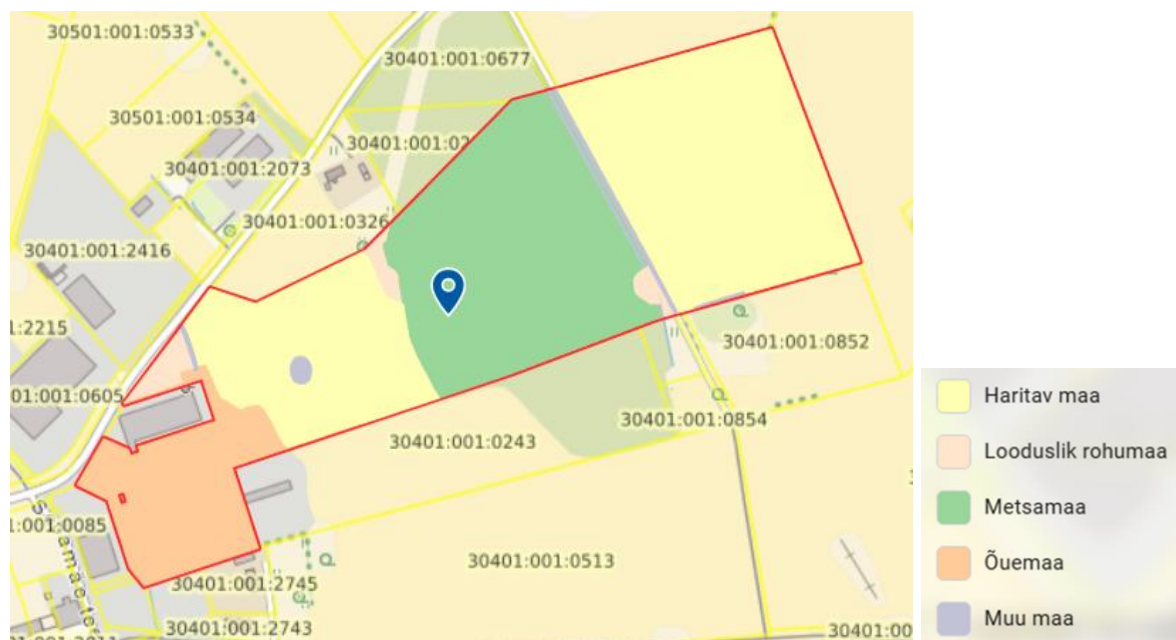
Joonis 3. Väljavõte Kiili valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist.

Detailplaneering on vastavuses koostatava üldplaneeringuga.

¹ <https://gis.skpk.ee/portal/apps/webappviewer/index.html?id=bfedf5c1026f41b28517f8d30d8719b0>

4 Mõjutatav keskkond

DP ala koosneb Kurna tee 28 (kat. tunnus 30401:001:0142), mille pindala on 138469 m² ja maakasutuse sihtotstarve on tootmismaa 100% ning Kurna tee 28a kinnistust (30401:001:0257), mille pindala on 85 m² ja maakasutuse sihtotstarve on tootmismaa 100%. Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks. Kõlvikuliselt koosseisult on Kurna tee haritav maa 28 haritav maa 70 056 m², metsamaa 44 561 m², õuema 18 760 m², looduslik rohumaa 3257 m² ja muu maa 1835 m².



Joonis 4. DP ala kõlvikuline koosseis. Allikas <https://minu.kataster.ee>

Riikliku ehitisregistri (EHR) andmetel on Kurna tee 28 kinnistul:

- ühekorraline sigalakompleks (EHR kood 116024027), mille ehitisealune pind on 5367 m². Ehitise kasutamise otstarve on 12711 – loomakasvatushoone.
- sõnnikuhoidlad (rajatised, EHR kood 220539083 ja 220410432), ehitisealune pind vastavalt 5367 m² ja 590 m². Kasutamise otstarve on 24219 – muu nimetamata rajatis.
- Kiili mobiilside mast (rajatis, EHR kood 220280501) ehitisealune pind 200 m², kõrgus 60 m. Kasutamise otstarve on 24132 – raadio, televisiooni või mobiiltelefoni saate- või ülekandemast.

EHR andmetel Kurna tee 28a kinnistul hoonestus puudub. Kinnistul paikneb alajaam-jaotusseade Koka:(Saue), mis on ehitis EHR koodiga 521167837 (loomisel).

Planeeritaval maa-alal on varem kehtestatud detailplaneering DP0081 „**Endise Kiili loomakasvatuskompleksi territooriumi detailplaneering**”², mis kehtestatud 20.05.2010 Kiili Vallavolikogu otsusega nr 32. Suure ala DP on mõnes osas tänaseks osaliselt kehtetuks tunnistatud.

Kurna tee 28 on suures osas kasutuses põllumaana, mida poolitab vahepealne segametsaga ala (ca veerand planeeringualast). Olemasolevad laudahooned ja rakjatiseid paiknevad kinnistu lääneosas. Hooneid ümbritseb kruusakattega tee ja hoonete vahel on haljasala.

² <https://evald.ee/kiilivald/#/planeeringud/planeeringud/1027>

Kiili valla Kiili alevi Kurna tee 28 kinnistu DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Planeeringuala idaosa läbib kruusakattega Uuevälja tee. Planeeritava ala maapind on tasane. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 49,40 – 50,90 m.

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas. Kinnistul Kurna tee 28a paikneb alajaam Koka:(Saue), mille keskpinge õhuliinid ja madalpinge maakaablid läbivad planeeringuala. Planeeringualale jäävat kinnistut Kurna tee 28 läbib keskosas diagonaalselt lisaks veel keskpinge õhuliin.

Kinnistul Kurna tee 28 paikneb raadioside mast ja sidekaablid.

Kurna tee 28 kinnistul on olemasolevad liitumispunktid (kaevud) vee-, sademevee- ja kanalisatsiooni ühisveevärgi torustikega.

Elektrienergiaga varustamine on tagatud, olemasolev liitumiskilp paikneb kinnistu idapiiril, kus on ka olemasolev sideühenduse liitumispunkt.

Naaberkinnistul Kurna tee 38 kinnistul asuva puurkaevu PRK0015688 hooldusala 10 m DP alale ei ulatu. Kurna tee 26 kinnistu puurkaevu PRK0018284) sanitaarkaitsevöönd 50 m ulatub DP alale. Veehaarde sanitaarkaitsealal on majandustegevus keelatud, välja arvatud õiguspäraselt ehitatud ehitise kasutamine ja muu ehitisega seonduv tegevus kavandatud viisil, kui ehitise ei põhjusta vee kvaliteedi halvenemist.



Joonis 5. Kurna tee 28 ja Kurna tee 28a kinnistute olulisemad kitsendused. Allikas: Maa- ja Ruumiamet.

Kurna tee 28 kinnistul piirneb on lõunast maaparandussüsteemiga kaetud alaga (kood 4109450020160, nimetus Sõeru), mille koosseisu ala varem osaliselt kuulus. DP alal on **Põllumajanduse Registrite ja Informatsiooni Ametis (PRIA) registreeritud 2.55 ha põllumassiiv nr 54857553823** (massiivi maakasutus põllukultuurid, heintaimede ja kõrreliste segu) ning **8.52 ha põllumassiiv nr 54857588099** (massiivi maakasutus põllukultuurid, suviuder allakülvita). Põllumassiivide registrisse kantakse vähemalt 0,3 ha põllumassiivid ja neid saab vaadata PRIA veebikaardi vahendusel. Veebikaardil on põllumassiivid, millele on taotletud pindalatoetusi kahel viimasel aastal.



5 Võimalikud keskkonnamõjud

5.1 Mõju kaitstavatele aladele, kaitsealustele liikidele jt loodusobjektidele ning bioliigilisele mitmekesisusele

Alal ei paikne EELIS andmebaasi järgi kaitstavaid alasid ega üksikobjekte.

Rohevõrgustiku alal tegevusi ei kavandata. Hoonestataval alal ei ole Keskkonnaagentuuri ELME projekti³ ökosüsteemide seisundihinnangu alusel väärtuslikke kooslusi. Seega ei ole oodata, et kavandatav tegevus halvendaks kõrge ökoloogilise väärtusega koosluste seisundit.

DP alast kirdes rohkem kui 250 m kaugusel on registreeritud II kaitsekategooria linnuliigi põldtsiitsitaja (*Emberiza hortulana*) leiukohad (registrikoodid KLO9119596 ja KLO9121327) ning veel kaugemal, rohkem kui 2 km) on I kaitsekategooria linnuliigid suur-konnakotkas (*Clanga clanga*) ja väike-konnakotkas (*Clanga pomarina*) ning nende Mõisaküla püsielupaigad (koodid KLO3002826 ja KLO3002399). Väike-konnakotka ja suur-konnakotka kodupiirkonnaks võib üldistatult pidada 2 km raadiusega ringikujulist ala ümber pesa, mille raadiuses toimub suurem osa kotkaste igapäevategevusest. Kiili alevi tiheasustusalale kotkaste toitumisala suure tõenäosusega ei ulatu.

Oluline mõju KSH algamise või algamata jätmise mõistes puudub.

5.2 Loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus

Loodusvarade väljaselgitamisel ja keskkonna vastupanuvõime hindamisel lähtutakse Maa- ja Ruumiameti geoportaali muldade, geoloogia, kitsenduste, maardlate, looduskaitse ja Natura 2000, kultuurimälestiste ja maaparandussüsteemide jt kaardirakenduste ning Keskkonnaagentuuri (Keskkonnaportaali) andmetest.

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. Säästva arengu põhimõtetega kooskõlas olevaks saab pidada olemasolevate hoonetatud alade tihendamist ja laiendamist, et soosida kompaktse struktuuriga piirkondade teket väljakujunenud infrastruktuuri baasil. Seega DP-ga kavandatavat tegevust võib pidada antud asukohas sobilikuks.

Ehitustegevusega kaasneb ehitusjäätmete teke. Antud planeeringu puhul pole jäätmetekke osa hetkel infot, kuid eeldatavalt ei ületa see piirkonna keskkonnataluvust.

Ehitusjäätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle vastavat keskkonnaluba (luba jäätmete käitlemiseks, kompleksluba või vastavat jäätmekäitleja registreeringut) omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks. Jäätmete käitlemise korraldamisel lähtutakse jäätmeseadusest ja kehtivast omavalitsuse *jäätmehoolduseeskirja* nõuetest.

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

³ <https://keskkonnaportaali.ee/et/elme-kaardikihtide-kataloog-2021>

Kiili valla Kiili alevi Kurna tee 28 kinnistu DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Jäätmeseaduse § 73 alusel on jäätmeluba vajalik jäätmete kõrvaldamiseks, jäätmete taaskasutamiseks, ohtlike jäätmete taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks majandustegevuse käigus, metallijäätmete taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks majandustegevuse käigus. Hetkel pole ette näha taoliste ettevõtete (käitiste) asumist hinnatavale alale.

Juhul kui jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt jäätmeseadusele ja Kiili valla jäätmehoolduseeskirjale, ei ole oodata sellest tulenevat olulist keskkonnamõju.

5.3 Mõju pinna- ja põhjaveele

DP alal veekogud ja nende veekaitselised kitsendused puuduvad. Ehitustööd peavad olema korraldatud selliselt, et oleks välistatud saasteainete sattumine pinna- ja põhjavette.

DP ala liidetakse olemasoleva ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemiga vastavalt Kiili valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavale 2023-2034 ning piirkonna vee-ettevõtja Kiili KVH OÜ tehnilistele tingimustele.

Kui lokaalset veevõttu ei kavandata, siis eeltoodust lähtuvalt pole vaja taotleda ka keskkonnaluba veevõtuks. Kiili vallas on kinnitatud keskkonnaministri 06.04.2006 käskkirjaga nr 396 *Harju maakonna põhjaveevarude kinnitamine* põhjaveevaru kuni 31.12.2030. Kinnitatud põhjaveevarud on Ordoviitsiumi-Kambriumi põhjaveekogumist koguses 800 m³ ööpäevas ning Kambrium-Vendi põhjaveekogumist 500 m³ ööpäevas. **Teada olevalt on kehtivate keskkonnalubadega Kiili vallas põhjavee prognoosvarud välja jagatud.** Detailplaneeringu kehtestamisel tuleb välja selgitada kas kavandatavateks tegevusteks on piirkonnas piisavalt põhjaveevaru.

Hetkel ei ole teada täpsemat reoveemahtu ega ka sademevee käitluse lahendust.

Koostamisel on Kiili valla sademevee majandamise kava perioodiks 2025-2036. Piirkonna sademe- ja kuivendusveed juhitakse mööda kuivenduskraave, mis suubuvad Vääna jõkke. Liig- ja sademevee ärajuhtimise meetodi valikul peab alati arvestama asukohta ja konkreetseid olusid. Kruntidelt ärajuhitavat liig- ja sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele. Veeseaduse § 129 järgi tuleb sademevee käitlemisel võimalusel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Soovitav on kasutada sademeveest vabanemiseks looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda kohapeal eelkõige maastikukujundamise kaudu, kus võimalik. Samuti on soovitatav sademevett lokaalselt immutada ja koguda haljastuse kastmiseks kasutamiseks. **Loodusesse juhitav sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusega nr 61 kehtestatud Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused.** Kuna kavandatavatel kõvakattega aladel ei saa välistada teatud ohtu sademevee reostumiseks kütuste ja õlidega, siis platsidelt ja teedelt ning vajadusel ka hoonete katustelt tulev sademevesi on vajalik puhastada enne immutamist või suublasse juhtimist õli-bensiini-liivapüüduris.

Tuleb arvestada, et veeluba on vajalik, kui juhitakse sademevett suublasse jäätmekäitlusmaalt, tööstuse territooriumilt, sadamaehitiste maalt, turbatööstusmaalt ja muudest kohtadest, kus on saastatuse risk või oht veekogu seisundile.

Ka sademevee ärajuhtimise lahendus täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis (vastavalt asfalteeritava ala ning hoonestuse suurusele).

Kiili valla Kiili alevi Kurna tee 28 kinnistu DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

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

5.4 Jääkreostus

DP alal on toimunud põllumajandustootmine, kuid teadaolevalt ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust. Seetõttu ei ole eeldada pinnase- või põhjavee reostust, mis seaks piirangud detailplaneeringuga kavandatavale tegevusele ala jätkuvaks kasutamiseks tootmis- ja ärimaana.

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

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

Kavandatava hoonestuse küttelahendus määratakse ehitusprojekti koostamisel. Soovituslik on taastuenergia kasutamine (katustel paiknevad päikesepaneelid). Samuti peetakse tänapäeval oluliseks energiaefektiivse hoonestuse rajamist koos hoonete passiivsete jahutusmeetmetega.

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

Ehitustööde käigus toimub ehitusobjektide valgustamine. Võrreldes olemasoleva olukorraga on valgustusest tulenev keskkonnamõju (nii positiivne kui negatiivne) eeldatavalt ebaoluline. Planeeritud avalikud teemaa krundid valgustatakse. Valgus(reostus) võib tinglikult suureneda, kuid kasutatakse kaasaegseid energiasäästlike valgustuslahendusi, välditakse valgust ülesse suunavaid lahendusi ning arvestatakse ümbritsevate hoonete paiknemist (vältida valgustuse olemasolevatesse akendesse suunamist).

Eesti pinnase radooniriski ja looduskiirguse atlase (OÜ Eesti Geoloogiakeskus, 2017) alusel võib piirkonnas esineda kohati kõrge radooniriskiga alad. Siseruumide õhu radoonisisaldus on reguleeritud ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määrusega nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase”. Kaitsemeetmeid, mida tuleb vajadusel rakendada määrusega nr 19 kehtestatud radoonitasemest madalamale jäämiseks, kirjeldab vastav standard EVS 840:2023 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes.

DP seletuskirjas on välja toodud asjakohased leevendusmeetmed. Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole seega ette näha ülenormatiivse välisõhu saaste, lõhnahäiringu, mürähäiringu, soojuse või kiirguse tekkimist.

5.6 Mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale

DP lahendus vastab kehtivale Kiili valla üldplaneeringule.

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

5.7 Mõju kliimamuutustele ja kliimamuutustega kohanemine

Välis temperatuuritõusuga kaasnev kuumalainete sagenemine on üks peamisi tulevikukliima riske nii Eestis kui ka mujal maailmas. Kuumalained võimenduvad eeskätt soojussaare efektina, kus suured tumedad pinnad (asfaltteed, -kattega parklad) neelavad suurema osa päikesekiirgusest, mis omakorda kütavad õhku. Soojussaar on ümbritsevast maapiirkonnast märkimisväärselt soojem tehisa. Maa- ja Ruumiameti soojussaarte kaardirakendusest on näha, et olulised soojussaarte tekkekohad on tehnopargid ja suured parklad.

Planeeringuliselt tuleb püüda soojussaarte teket vähendada läbi täiendava kõrghaljastuse rajamise. Samuti soovitatakse kasutada maastikukujunduses veelemente (tiigid, avatud kraavid), mis võimaldavad vähendada nii temperatuuritõusu kui ka puhverdada sagenevate tormidega kaasnevate valingvihmade veekoguseid.

Kõikide arendustegevuste puhul tuleb arvestada endise keskkonnaministri poolt kinnitatud kliimamuutustega kohanemise arengukavaga⁴. Kliimamuutustega kohanemise arengukava ja selle juurde kuuluva rakendusplaani kohaselt toob äärmuslike ilmastikunähtuste sagenemine suure tõenäosusega kaasa raskemate ilmastikuoludega seotud loodusõnnetuste sagenemise. Võivad kaasned a veetaseme muutus, sademete hulga ja temperatuuri äärmuslikud muutused. Tootmisala ja maantee ning elamuala vahele tuleb jätta haljaspuhver. Kliimamõju leevendamiseks tuleb platside rajamisel eelistada katet, mis tagab sadevee läbilaskevõime.

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

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

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

5.8 Visuaalne mõju

Detailplaneeringu elluviimine muudab visuaalset maastikupilti. Asjakohased ja asukohapõhised arhitektuursed tingimused tagavad varem hoonestatud alal uute hoonete sobitumise piirkonda.

5.9 Mõju kultuuriväärtustele

Kultuurimälestiste riikliku registri andmetel piirkonnas arheoloogiamälestised puuduvad. Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne kultuuriväärtustele negatiivset mõju.

Mõju kultuuriväärtuste säilimisele DP realiseerimisel puudub.

⁴ <https://envir.ee/kliimamuutustega-kohanemise-arengukava>

5.10 Avariolukordade esinemise võimalikkus

Planeeringuala ei asu olemasolevate suurõnnetuse ohuga ettevõtete mõjualas.

Detailplaneeringu koostamisel lähtuda Päästeameti poolsetest meetodilistest juhistest „Kemikaaliseaduse § 32 alusel maakasutuse planeerimine ja projekteerimine” ja „Kemikaaliseaduse kohase planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamise otsuse tegemine”. Ehitusprojekti raames järgida Päästeameti juhendit *Kemikaaliseaduse § 32 alusel maakasutuse planeerimine ja projekteerimine*⁵. Planeeringualale ei ole teadaolevalt kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ega tootmistegevusi.

Kavandavast tegevusest tulenevaid võimaliku olulise keskkonnamõjuga avariolukordade esinemist ei ole suure tõenäosusega eeldada.

5.11 Lähipiirkonna teised arendused ja võimalik mõjude kumuleerumine

Keskkonnalubade infosüsteemi andmetel asub lähim keskkonnaluba (õhusaasteluba) omav ettevõtte AS Efekt (Tööstuse tn 30, Kiili alev) alast ca 0,13 km kaugusel loodes.

Piirkonnas on kehtestatud ja koostamisel erinevaid detailplaneeringuid. Koostamisel on Kurna tee 16 ja 16a kinnistute DP (algatatud Kiili Vallavalitsuse 13.04.2021 korraldusega nr 126, aastal 2024 on esitatud täiendav DP algatamise taotlus) ning Kurna tee 38 kinnistu DP (06.05.2025 korraldusega nr 159).

Tegemist on olemasoleva tootmisalaga ning otsene koosmõju või oluline mõjude kumuleerumine siiski puudub.

5.12 Keskkonnalubade vajadus

Hetkel, DP algatamise staadiumis, pole teada, millist tootmist alal hakatakse tegema. Tööstusheite seadus määrab suure keskkonnaohuga tööstuslikud tegevusvaldkonnad ja sätestab nõuded nendes tegutsemiseks ja vastutuse nõuete täitmata jätmise eest. Antud alale tootmishoonetesse vastavaid tegevusi suure tõenäosusega ei kavandata. Seaduse alusel 06.06.2013 vastu võetud Vabariigi Valitsus määrus nr 89 “Alltegevusvaldkondade loetelu ning künnisvõimsused, mille korral on käitise tegevuse jaoks nõutav kompleksluba” täpsustab tegevusi, mille käitamiseks on nõutav kompleksluba. Tegevused on sarnase iseloomuga olulise keskkonnamõjuga tegevustele KeHJS järgi, millele tuleb algatada KMH.

Võimalike keskkonnahäiringute vähendamist, keskkonna hea seisundi tagamist ning keskkonnale kahju tekitamise vältimine ja keskkonnale tekitatud kahju heastamist reguleerib keskkonnaseadustiku üldosa seadus. Seaduse § 11 (Ettevaatuspõhimõtte) lõige 2 järgi selgitatakse keskkonnariskiga tegevuste suhtes otsuste tegemisel välja nende tegevuste mõju keskkonnale ning seaduses sätestatud juhtudel ja korras tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamise menetlus. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse peatükk 5 reguleerib keskkonnalubade menetlust ja loa olemasolu seadusega sätestatud juhtudel. Keskkonnaluba annab õiguse vähemalt üheks seaduse § 41 nimetatud, milleks on vee erikasutus, saasteainete viimine paiksest heiteallikast välisõhku või jäätmete käitlemine. Keskkonnaluba annab Keskkonnaamet. Loa andmisel tuleb loa andjal täiendavalt kaaluda keskkonnamõju hindamise (KMH) vajadust.

⁵<https://www.rescue.ee/files/2018-11/18-10-01-kems-32-juhend-paleenrijatele-ja-projekteerijatele.pdf>

Kiili valla Kiili alevi Kurna tee 28 kinnistu DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Jäätmeseaduse § 73 alusel on jäätmeluba vajalik jäätmete kõrvaldamiseks, jäätmete taaskasutamiseks, ohtlike jäätmete taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks majandustegevuse käigus, metallijäätmete taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks majandustegevuse käigus. Hetkel pole ette näha taoliste ettevõtete (käitiste) asumist hinnatavale alale.

Võimalike tootmisettevõtete keskkonnamõju, keskkonna kompleksloa või paikse heiteallika registreeringu kohustus tuleb selgitada vastavalt iga ettevõtte kavandatavast tegevusalast ja -mahust. Keskkonnakomplekslubade ja keskkonnakomplekslubade taotlemisel tuleb hinnata vastavust välisõhu kvaliteedi piirväärtustele, arvestades piirkonnas esinevat foonisaastet. Planeeringu faasis, kus pole teada tegutsema hakkavad ettevõtted, mahud, heiteallikate paiknemine jms algandmed, ei ole võimalik hinnata saasteainete heitkoguseid ega mõju õhukvaliteedile. Paikse heiteallika käitamiseks vajaliku keskkonnamõju saamise eelduseks on tegevuse vastavus õhukvaliteedi piirväärtustele.

5.13 Muud aspektid

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

Vastavalt KeHJS § 33 lg 4 p 3 kohaselt tuleb eelhindangus hinnata strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasust ja olulisust keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse. Antud juhul strateegiline olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse puudub.

Vastavalt KeHJS § 33 lg 4 p 5 tuleb eelhindangus hinnata strateegilise planeerimisdokumendi, sealhulgas jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsust EL keskkonnamõju õigusaktide nõuete ülevõtmisel. Antud juhul oluline seos Euroopa Liidu keskkonnamõju õigusaktide nõuete ülevõtmisega puudub. Edasises DP koostamise menetluses tuleb rakendada Euroopa Liidu keskkonnamõju õigusaktides sätestatud säästvuse, ettevaatlikkuse ja vältimise põhimõtteid.

Kui DP-ga planeeritakse võimalikku olulist keskkonnamõju kaasa toovat tegevust, siis tuleb kaaluda KSH vajadust, mida on ka eelhindangu näol tehtud. Põhimõte kaaluda KSH läbiviimist on kooskõlas Euroopa Liidu keskkonnamõju õigusaktidega, sest vastava põhimõtte sätestab ka Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2011/92/EL.

6 Ettepanek KSH algamise/algamata jätmise kohta

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

Projekteeritavate hoonete arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna üldist miljööd. Hoonete arhitektuurne lahendus täpsustada eraldi eskiisprojektina eesmärgiga rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone.

Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) andmebaasi⁶ andmetel looduskaitsealused objektid planeeringualal ja lähipiirkonnas puuduvad.

Fsiitsi

Planeeringuga ei kavandata teadaolevalt tegevusi, mis kuuluksid KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. **Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust hinnati KeHJS § 33 lõigete 3-5 alusel koostatud eelhindangus. Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. KSH läbiviimine ei ole seega käesoleva eelhindangu alusel vajalik järgnevatel põhjustel:**

- 1) detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevana ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks täiendavat negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;
- 2) lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha DP realiseerimisel eskiisiga kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;
- 3) planeeringualal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid ja kaitsealasid;
- 4) detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta eeldatavalt kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara;
- 5) detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele;
- 6) planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

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

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

⁶ <http://loodus.keskkonnainfo.ee/eelis/default.aspx>

Kiili valla Kiili alevi Kurna tee 28 kinnistu DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

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

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

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

Kasutatud materjalid

Allikmaterjalid:

Harju maakonna planeering 2030+

Kiili valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2034

Kiili valla üldplaneering (2013)

Koostatav Kiili valla üldplaneering

Seadused, määrused:

Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3)

Looduskaitseseadus (RT I, 23.03.2015, 122)

Ehitusseadustik (RT I, 05.03.2015, 1)

Atmosfääriõhu kaitse seadus: (RT I, 05.07.2016, 1)

Jäätmeseadus (RT I 2004, 9, 52; RT I, 12.12.2018, 40)

Veeseadus (RT I, 22.02.2019, 1)

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

Keskkonnaseadustiku üldosa seadus (RT I, 28.02.2011, 1)

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

Andmebaasid:

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

Maa- ja Ruumiameti geoportaal: <http://geoportaal.maaamet.ee>

Kultuurimälestiste riiklik register <https://register.muinas.ee>