

**Saue vallas Koidu külas
Leedu tee ja lähiala detailplaneeringu
keskkonnamõju strateegilise hindamise
eelhinnang**

Nimetus: Saue vallas Koidu külas Leedu tee ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Töö tellija: Ehitusõigus OÜ
Reg nr 11709546
Harju maakond Tallinn Nõmme linnaosa, Ilmarise tn 15-24, 11613
Tel +372 51 83958
E-post vahur@ehitusoigus.ee

Töö teostaja: LEMMA OÜ
Reg nr 11453673
Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Värvi tn 5, 10621
Tel +372 51 39031
E-post mihkel@lemma.ee

Vastutav koostaja: Mihkel Vaarik

Töö versioon: 26.02.2025

Sisukord

Sisukord.....	3
Sissejuhatus.....	4
1 Mõjutatav keskkond.....	6
2 Kavandatava tegevuse kirjeldus.....	11
3 Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega.....	14
3.1 Harju maakonnaplaneering.....	14
3.2 Saue valla üldplaneering	14
4 Võimalikud keskkonnamõjud	16
4.1 Mõju Natura alale ehk Natura eelhindamine.....	16
4.2 Mõju kaitstavatele aladele, kaitsealustele liikidele jt loodusobjektidele ning bioliigilisele mitmekesisusele.....	16
4.3 Loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus	16
4.4 Mõju pinna- ja põhjaveele.....	17
4.5 Müra, vibratsioon, õhusaaste, valgus, soojus ja kiirgus.....	18
4.6 Mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale	19
4.7 Mõju kultuuriväärtustele	19
4.8 Avariilukordade esinemise võimalikkus	20
4.9 Lähipiirkonna teised arendused ja võimalik mõjude kumuleerumine.....	20
4.10 Muud aspektid.....	20
5 Ettepanek KSH algatamise/algatamata jätmise kohta	21
Kasutatud materjalid.....	23

Sissejuhatus

Käesoleva keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) eelhindangu koostas LEMMA OÜ 2024. aasta mais. Töö vastutav koostaja oli keskkonnaekspert Mihkel Vaarik.

Detailplaneeringu (DP) ettepanek hõlmas algselt Saue vallas Koidu külas kinnistuid Hellmanni, Leedu tee 1, 3, 5, 7, Leedu tee, Vartongi, Iltre, Kärbi-Põllu, Vana-Kandle ning osaliselt Rukkilille ja Lehtmanni.

2025. aastal on täpsustunud, et algatamisele lähevad kaks eraldi detailplaneeringut:

- Koidu külas Kärbi-Põllu, Hellmanni, Leedu tee 1, 3, 5, 7, Leedu tee ja Vartongi katastriüksustel, eesmärgiga ehitusõiguse määramiseks üksikelamute ja kaksikelamute püstitamiseks ning 1 ärimaa krundi moodustamiseks. **DP nimetus on Leedu tee ja lähiala elamuala detailplaneering.**
- Koidu külas Porvali, Hellmanni, Hoiu tn 13a, Iltre, Vana-Kandle, Leedu tee ja Vartongi katastriüksustele, eesmärgiga moodustada ärimaa krundid. **DP nimetus on Leedu tee ja lähiala äriala detailplaneering.**

Planeeringutega kavandatakse maa-ala kruntimist, sihtotstarbe muutmist elamu,- äri,- transpordi- ja sotsiaalmaaks ning ehitusõiguse määramist elamute, ärihoone ja ühiskondlike hoone püstitamiseks. Planeeritav ala moodustab enamuse riigi kõrvalmaantee 11420 Saku-Laagri (Juuliku-Tabasalu tee lõik L4), riigi kõrvalmaantee 11184 Alliku-Laagri-Hüüru tee, kohaliku tee 7270302 Padula-Jaama tee ja Tallinn-Keila raudtee vahele jäävast alast.

Saue Vallavalitsus on enne detailplaneeringute koostamise algatamist eskiisettepanekud põhimõtteliselt heaks kiitnud. Eelhindang on koostatud detailplaneeringute algatamise juurde.

KSH eelhindangu koostamisel on lähtutud planeerimisseadusest (edaspidi *PlanS*), keskkonnamõju hindamise ja juhtimissüsteemi seadusest (edaspidi *KeHJS*) ning KeHJS alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005. a määrusest nr 224 „[Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelust](#)“ (edaspidi *määrus nr 224*). Samuti on töö koostamisel arvestatud Keskkonnaministeeriumi tellimisel koostatud töödega – Peterson, K., Kutsar, R., Metspalu, P., Vahtrus, S. ja Kalle, H. 2017. Keskkonnamõju strateegilise hindamise käsiraamat ning Kutsar, R. "Eelhindamine. KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura-eelhindamine" (täiendatud 2018).

Vastavalt planeerimisseaduse (*PlanS*) § 124 lg-le 5 on KSH kohustuslik detailplaneeringu koostamisel, kui planeering on aluseks KeHJS § 6 lõike 1 kohasele tegevusele. Antud juhul detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (*KeHJS*) § 6 lg 1 ehk olulise keskkonnamõjuga tegevuse alla.

KeHJS § 3 lg-le 1 hinnatakse keskkonnamõju, kui kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju. Kui tegevus ei kuulu nimetatud seaduse § 6 lg 1 olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetelu hulka, tuleb anda eelhindang selle kohta, kas seaduse § 6 lg-s 2 toodud valdkondade tegevuste kavandamisel kaasneb oluline keskkonnamõju. KeHJS § 6 lg 2 p 10 alusel ning § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruse „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 lg 2 alusel tuleb eelhindang koostata **infrastruktuuri ehitamise valdkonnas**, kui tegu on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, **elurajooni**, staadioni, haigla, ülikooli, vangla, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamisega.

Käesoleva eelhindangu eesmärgiks on selgitada, kas detailplaneeringute koostamisel on vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine või mitte. **Lõpliku otsuse KSH algamise vajalikkuse osas peab tegema kohalik omavalitsus (Saue Vallavalitsus). Vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 tuleb KSH vajalikkuse kohta küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt.**

Saue Vallavalitsus on DP eskiislahenduse kohta küsinud seisukohta 25.04.2024 Transpordiametilt ning 09.05.2024 Põllumajandus- ja Toiduametilt.

1 Mõjutatav keskkond

Planeeritav maa-ala asub Saue vallas Koidu külas Juuliku-Tabasalu tee, Alliku-Laagri-Hüüru tee, Padula-Jaama tee ja Tallinn-Keila raudtee vahele jääval alal.

DP ala asub soodsas asukohas kahe Saue vallakeskuse vahel. Ala asub kahe nimetatud keskuse vahel neid ühendava riigitee 11184 (Alliku-Laagri-Hüüru tee) ääres. Samuti asub DP ala Saue valla üldplaneeringuga määratud tiheasustusalal teisel pool riigiteed nr 11420 Saku-Laagri (Juuliku-Tabasalu tee) asuva Laagri aleviku keskuse-ala lähedal. Juurdepääs planeeritavale alale toimub praegu kohalikult teelt 7270302 (Padula-Jaama tee). Ala jääb osaliselt riigiteede ehitusseadustiku (EhS) § 71 kohasesse tee kaitsevööndisse.



Joonis 1. Planeeringuala kinnistute paiknemine. Allikas: Ehitusõigus OÜ.

Enamus kinnistute praegune maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100%, vaid Leedu tee 1 on ühiskondlike ehitiste maa 100%, Leedu tee on transpordimaa 100% ja Hoiu tee 13a on tootmismaa 100%

Planeeringuala hõlmab järgmisi kinnistuid:

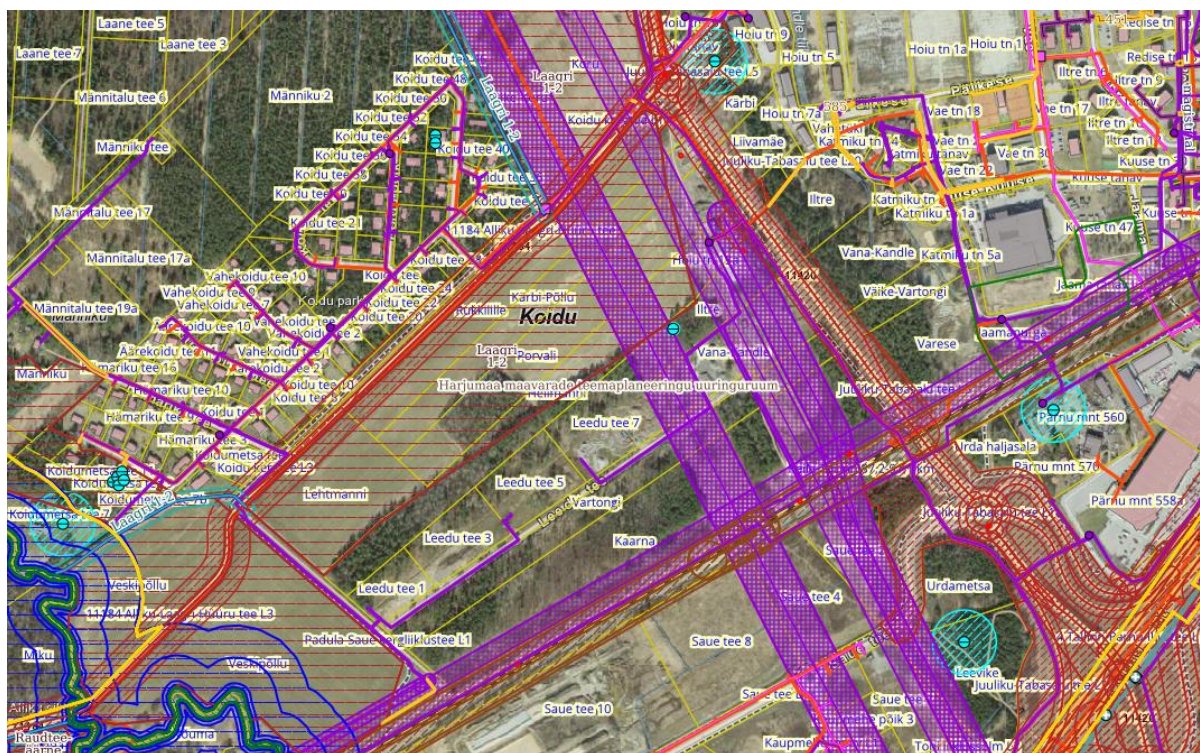
- Hellmanni (kat. tunnus 72701:005:0022). Pindala on 42217 m². Kõlvikuliselt on tegemist haritava maaga (17153 m²) ja metsamaaga (22296 m²), aga 2768 m² on muu maa.
- Porvali (kat. tunnus 72701:005:0198). Pindala on 46116 m². Tegemist on haritava maaga (30777 m²), metsamaaga (8210 m²), aga 7129 m² on muu maa.
- Hoiu tn 13a (kat. tunnus 72701:001:0951). Pindala on 4472 m². Tegemist on muu maaga.
- Leedu tee 1 (72601:001:0338). Pindala on 8155 m². Tegemist on metsamaaga (7928 m²), aga muud maad on 227 m².

- Leedu tee 3 (72601:001:0339). Pindala on 12469 m², mis on metsamaa.
- Leedu tee 5 (72601:001:0340). Pindala on 14047 m², mis on metsamaa.
- Leedu tee 7 (72601:001:0341). Pindala on 18361 m². Tegemist on metsamaaga (17905 m²), aga muud maad on 456 m².
- Leedu tee (72601:001:0337). Pindala on 10415 m². Tegemist on metsamaa (6891 m²) ja muu maaga 3524 m².
- Vartongi (72701:005:0489). Pindala on 34285 m². Tegemist on metsamaaga (23872 m²), aga muud maad on 10413 m².
- Iltre (72601:001:0335). Pindala on 17471 m². Metsamaad on 5919 m² ja muud maad 3037 m².
- Kärbi-Põllu (72701:005:0269). Pindala on 30836 m². Metsamaad on 7417 m² ja muud maad 11552 m².
- Vana-Kandle (72601:001:0336). Pindala on 24323 m². Haritavat maad on 27799 m² ja muud maad 16906 m².
- Rukkilille (72701:001:1168). Pindala on 40943 m². Haritavat maad on 39398 m² ja muud maad 1545 m².
- Lehtmanni (72701:001:1949). Pindala on 34744 m². Haritavat maad on 33838 m² ja muud maad 906 m².

Vana-Kandle kinnistul asub ühekorruseline konteinerkontor (EHR 121269953), ülejäänud planeeringuala on hoonestamata.

Ala jääb Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse alusel Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruumi alale¹.

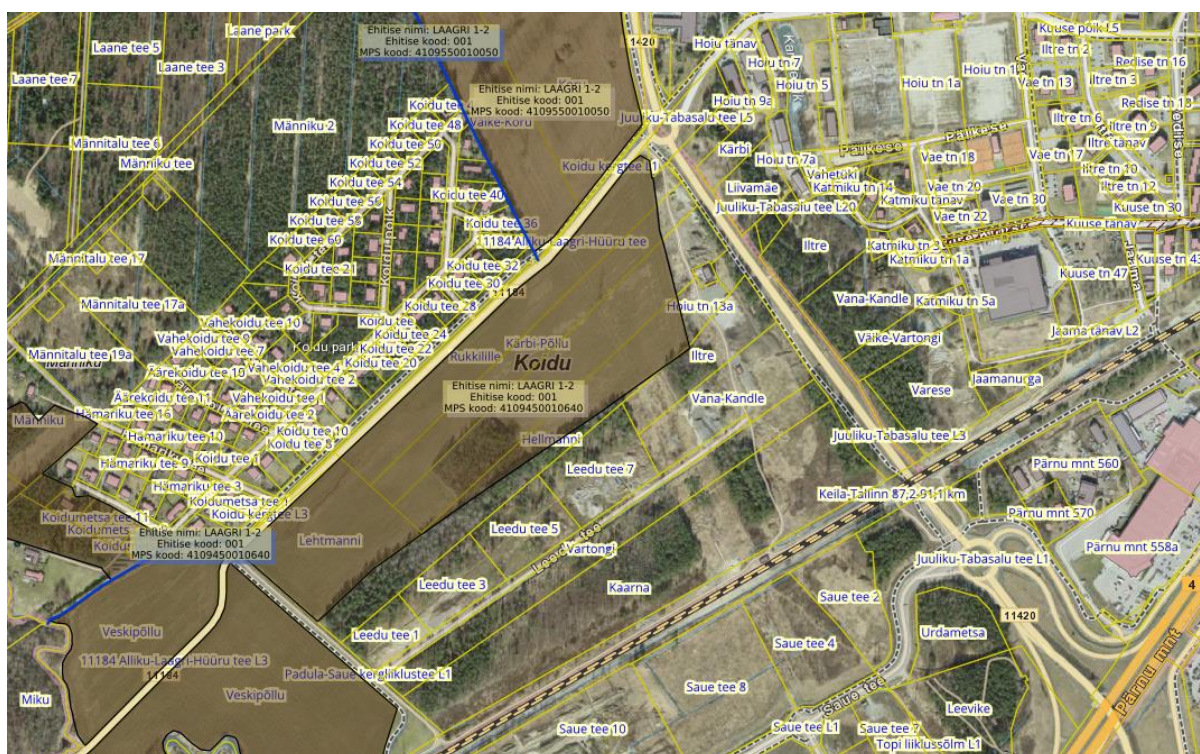
¹ https://kotkas.envir.ee/permits/public_document_view?1=1&document_id=113637



Joonis 2. Planeeringuala olulisemad kitsendused koondina. Allikas: Maa- ja Ruumiamet.

Valdavalt on DP ala heina- ja põllumaa. Metsa osakaal jääb alla 50%.

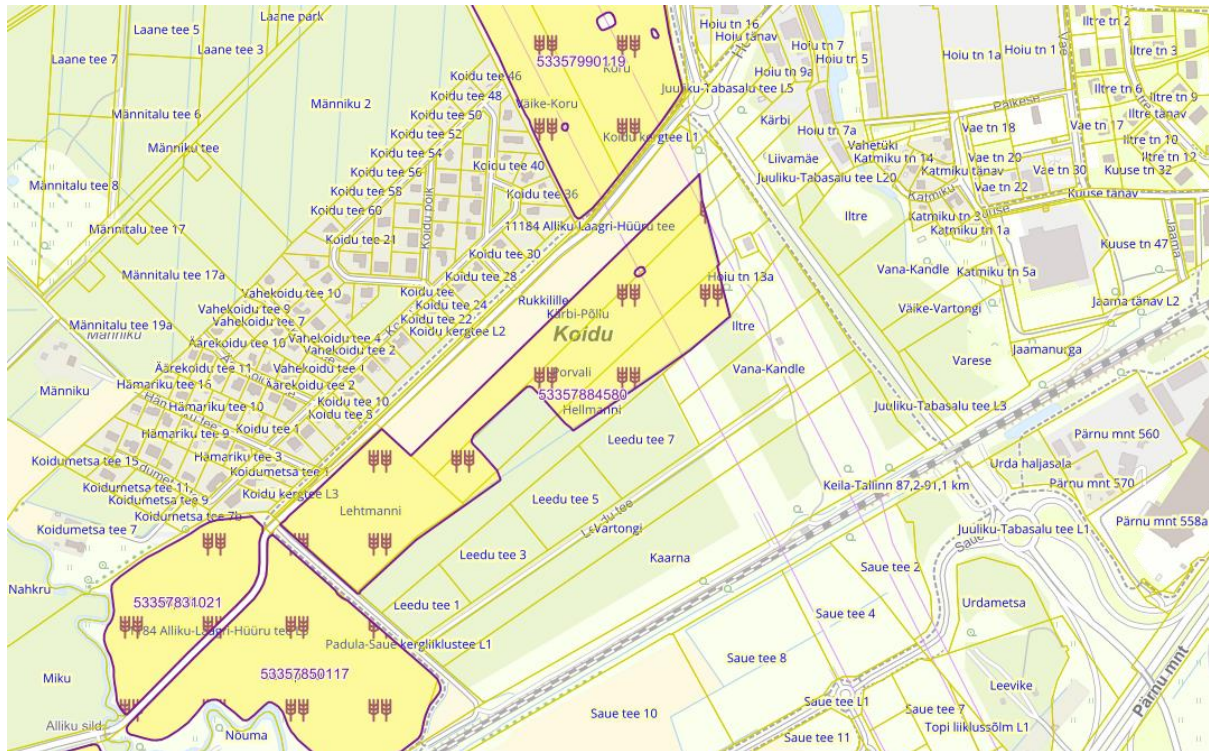
DP alale jääb osaliselt maaparandusehitise reguleeriv võrk (vt ka p. 4.4).



Joonis 3. Maaparandussüsteemide asukoht DP alal. Allikas: Maa- ja Ruumiamet.

Samuti jääb alale praegu Põllumajanduse Registrite ja Informatsiooni Ametis (PRIA) registreeritud põllumassiiv² nr 53357884580, mille pindala on 11.37 ha. Massiivi praegune maakasutus on märgitud põllukultuur - punane ristik (vähemalt 80% ristikut, kuni 20% heintaimi).

Tegemist ei ole ÜP-s määratud väärtusliku põllumaaga. Mullaboniteedi (perspektiivne boniteet väljendab võimalikku mullaviljakust juhul, kui ette nähtud maaparandus toimib) tagamiseks maaviljeluses on antud ala praegu maaparandussüsteemi koosseisus.



Joonis 4. Praegune PRIA põllumassiiv DP alal. Allikas: Maa- ja Ruumiamet ja PRIA.

Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) andmetel looduskaitsealused objektid planeeringualal ja selle kontaktvööndis puuduvad. Alast 1000 m raadiuses puuduvad kaitsealad, Natura 2000 loodus- ja linnualad, kohalikul tasandil kaitstavad objektid, projekteeritavad kaitsealused alad, püsielupaigad, I, II ja III kategooria kaitsealuste taimeliikide leiukohad, vääriselupaigad, loodusdirektiivi elupaigad, I, II ja III kategooria kaitsealuste seente ja samblike ning I, II ja III kategooria kaitsealuste loomaliikide leiukohad.

Lähim looduskaitse objekt on ca 1,7 km edela poole jääv Saue mõisa park (KLO1200566).

Teisel pool Juuliku-Tabasalu teed idas ca 230 m kaugusel on registreeritud III kaitsekategooria liigi rukkiräägu (*Crex crex*) leiukoht (KLO9128577).

²<https://kls.pria.ee/kaart/#otsi=massiivid>

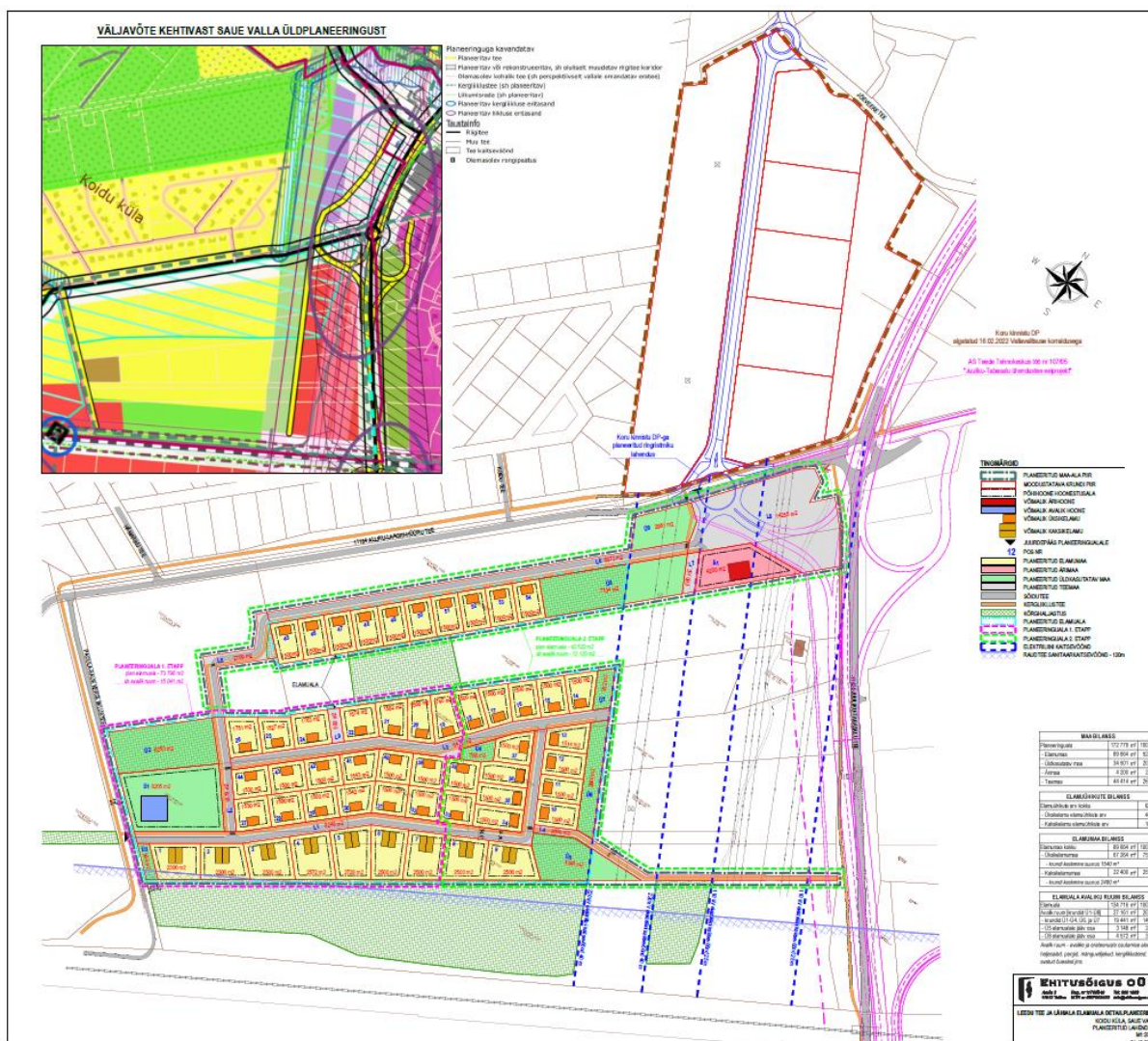
Lähim veekogu on edelas ca 200 m kaugusele DP ala piirist jääv Vääna jõgi (VEE1094500). DP ala ei jää vastavalt Saue valla üldplaneeringule ja Harju maakonnaplaneeringule 2030+ rohevõrgustiku alale.

Ala paikneb Harju lavamaal. Tegu on õhukese pinnakattega alaga, mille paksus on alla 1 m. Aluspõhjas avanevad Ülem-Ordoviitsiumi ladestiku Viivikonna kihistu detriitne savikas lubjakivi kukersiidi vahekihtidega. Eesti geoloogilise baaskaardi (1:50000) alusel vaadeldavas piirkonnas põhjavee looduslik kaitstus maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes praktiliselt puudub ehk tegemist on nõrgalt kaitstud põhjaveega.

Eesti pinnase radooniriski kaardi andmetel jääb ala EVS 840:2023 kohase pinnase radooniohtlikkuse liigituse alusel keskmise või madala radoonisisaldusega alale. Siiski on soovitatav projekteerimisel arvestada siseruumide õhu radoonisisalduse tagamisel ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määrusega nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“.

KSH eelhindangu koostamisel on lähtutud „Leedu tee ja lähiala elamuala detailplaneeringu“ ja „Leedu tee ja lähiala äriala detailplaneeringu“ algatamisettepanekutest ja eskiislahendusest (koostanud Ehitusõigus OÜ, detsember 2024).

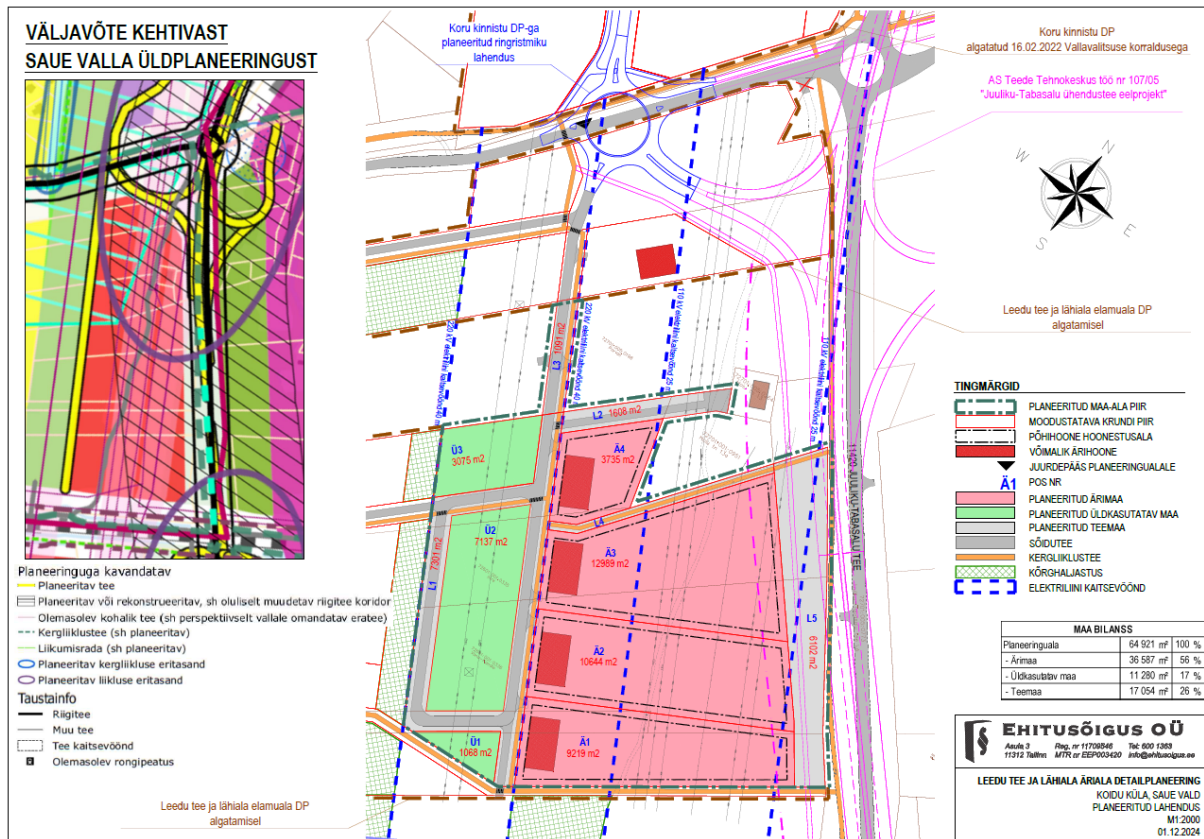
Lisaks eeltoodud kruntide teenindamiseks on vajalikud transpordimaa krundid. Elamualale on kavandatud teine juurdepääs Rukkilille ja Lehtmanni kinnistute kaudu.



Joonis 5. Leedu tee ja lähiala elamuala detailplaneeringu eskiis.

Koidu külas Porvali, Hellmanni, Hoiu tn 13a, Iltre, Vana-Kandle, Leedu tee ja Vartongi katastriüksuste DP eesmärk on moodustada 4 ärimaa krunti. Lisandunud on Porvali katastriüksus, mille omanik ei soovinud varem, et üle tema kinnistu rajatakse juurdepääsutee.

KSH eelhindang kuulub DP-de algatamise juurde. Täpsem lahendus ja võimalikud muudatused selguvad DP-de koostamise käigus.



Joonis 6. Leedu tee ja lähiala äriala detailplaneeringu eskiis.

Juurdepääs DP aladele kavandatakse riigitee nr 11184 Alliku-Laagri-Hüüru tee ja Koidu tee ristumise juurest. Juurdepääs planeeringualale on kavandatud ka edelast, Padula-Jaama teelt ning põhjast, Alliku-Laagri-Hüüru teelt. Alliku-Laagri-Hüüru teelt kavandatakse uus mahasõit Koidu teest 50 m kaugusele. Kergliiklejatele on kavandatud ka lisaks juurdepääs Juuliku-Tabasalu teelt. Juurdepääsude kavandamisel on arvestatud riigitee nr 11420 Saku-Laagri perspektiivse trassiga ning ristmike ja sõlmede rekonstrueerimisega. Riigitee rekonstrueerimiseks on koostatud „T11 Tallinna Ringtee ja T11390 Tallinna-Rannamõisa-Kloogaranna ühendustee Juuliku-Tabasalu eelprojekt“ (AS Teede Tehnokeskus töö nr 107/05). Eelprojektis on riigiteede 11184 ja 11420 ristmik projekteeritud eritasandilise liiklussõlmena. Kehtiv Saue valla üldplaneering ei luba tupikutänavaid kavandada ehk planeeringualale tuleb kavandada vähemalt kaks juurdepääsu.

Transpordiamet on varem andnud põhimõttelise nõusoleku varasemale DP lahendusele. Samas on Saue Vallavalitsus käesoleva aasta veebruaris küsinud Transpordiametilt täiendavaid lähteseisukohti hinnatavate DP-de ja kõrvaloleva DP ala (Lehtmanni, Veskipõllu ja Kaarna katastriüksuste DP, eesmärgiga ehitusõiguse määramiseks 18 üksikelamu, 5 ridaelamu, 5 kortermaja püstitamiseks ning 3 ärimaa krundi moodustamiseks) algatamiseks.

Kavandatav ala liidetakse olemasolevate tehnovõrkudega. Kruntide tehnovõrkudega varustamine lahendatakse detailplaneeringu koostamisel võrguvaldajate väljastatud tehniliste tingimuste järgi. Täpne vee- ja kanalisatsiooni arendamine peab toimuma vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukavale.

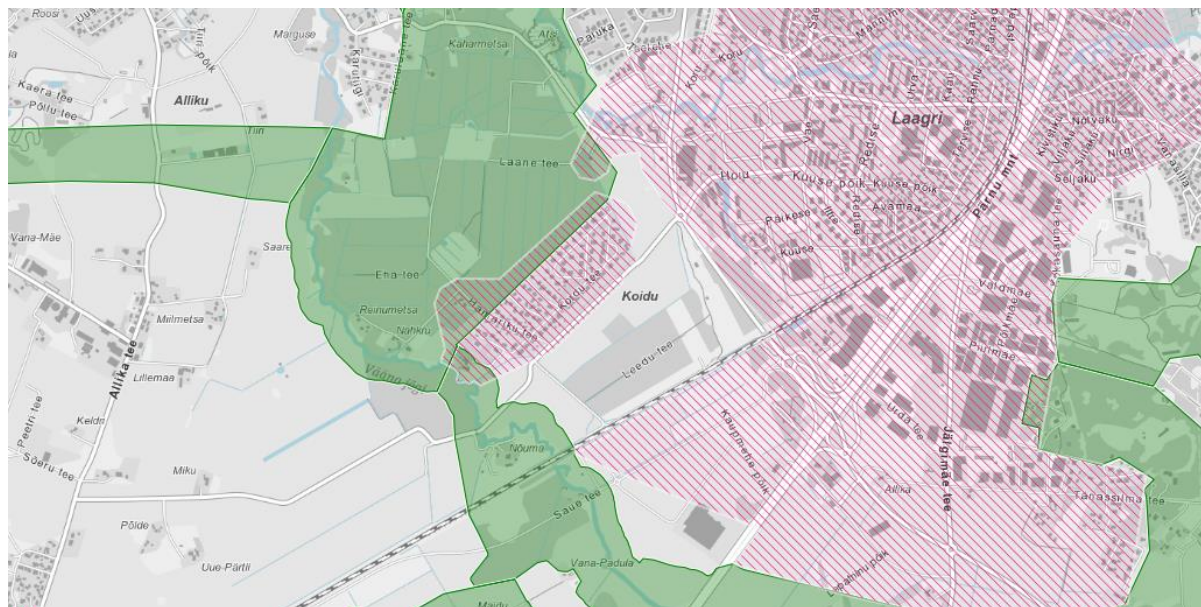
DP koostamisel määratakse hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis ümbritseva keskkonnaga sobituses kujundavad ruumilise terviklahenduse. Samuti määratakse hoonestusalad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.

3 Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

3.1 Harju maakonnaplaneering

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

Maakonnaplaneeringu kohaselt jääb ala rohevõrgustikust väljaspoole.



Joonis 7. Väljavõte Harju Maakonnaplaneeringu rohevõrgustiku kaardist.

Maakonnaplaneeringust tulenevaid olulisi kitsendusi DP alal ei ole.

3.2 Saue valla üldplaneering³

Planeeritaval alal kehtib Saue Vallavolikogu 28. juuni 2021. a otsusega nr 40 kehtestatud Saue üldplaneering (ÜP).

Saue valla üldplaneeringuga on täpsustatud Harju maakonnaplaneeringus määratud linnalise asustusega alade piire Laagri aleviku ja Saue linna ühiseks arengualaks n-ö kokkusulatamiseks, et moodustuks perspektiivne linnalise asustuse arenguala - osa Laagri aleviku ja Saue linna ühendatud keskusalast.

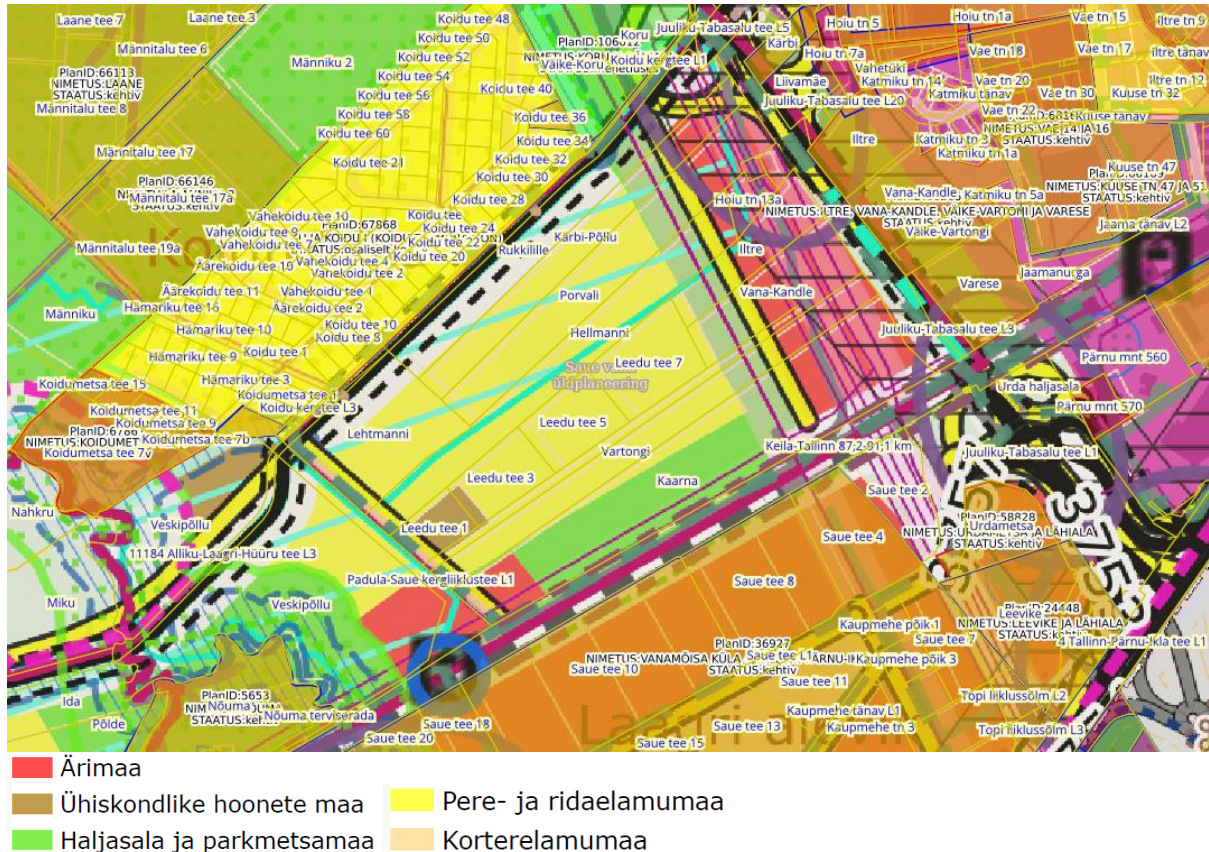
Seega on ala perspektiivsel valla tiheasustusega alal. Vastavalt üldplaneeringule on detailplaneeringute kehtestamise tingimuseks üldplaneeringuga määratud tiheasustusega alal liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning kavandatavate tegevustega kaasnevale liikluskoormusele vastav juurdepääsuvõimalus avaliku teedevõrgu kaudu.

Üldplaneeringu nõuetega kooskõlas on ka kruntide suurus ja korruselisus. Elamukvartalite kavandamisel lähtutud põhimõttest, et hoonete vaheline ruum oleks suures osas haljastatud avalik ruum.

³ <https://sauevald.ee/uldplaneering>

Saue valla ÜP kohaselt paikneb planeeritav ala enamasti pere- ja ridaelamu juhtotstarbega maal ning osaliselt ka ärimaal, ühiskondlike hoonete maal ning haljasala ja parkmetsamaal.

Planeeritavad elamumaa krundid jäävad vastavalt pere- ja ridaelamumaale, ärimaa krundid ärimaale, üldkasutatava maa krundid ühiskondlike hoonete maale ning haljasala ja parkmetsamaale.



Joonis 8. Väljavõte Saue valla üldplaneeringust

Ala kavandamine vastab üldplaneeringu põhimõtetele ja detailplaneeringu lahendus on üldplaneeringuga kooskõlas.

4 Võimalikud keskkonnamõjud

4.1 Mõju Natura alale ehk Natura eelhindamine

Natura 2000 on üle-euroopaline kaitstavate alade võrgustik, mille eesmärk on tagada haruldaste või ohustatud lindude, loomade ja taimede ning nende elupaikade ja kasvukohtade kaitse või vajadusel taastada üle-euroopaliselt ohustatud liikide ja elupaikade soodne seisund.

Detailplaneeringuala läheduses ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid.

Lähim looduskaitse objekt on ca 1,7 km edela poole jääv Saue mõisa park (KLO1200566).

Arvestades kavandatava tegevuse iseloomu ja paiknemist, siis on välistatud, et kavandatav tegevus mõjutaks Natura ala kaitse-eesmärke, sh elupaikade seisundit ja kaitstavate liikide seisundit ebasoodsalt. Välistatud on ka ebasoodne mõju Natura ala terviklikkusele. Seepärast KSH eelhindangu käigus Natura eelhindamist ei teostata.

Kavandatava tegevuse iseloomust ja paiknemisest tulenevalt ei mõjutata looduslal kaitstavate koosluste ja liikide seisundit.

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

Planeeringualal ega kontaktvööndis ei paikne EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur järgi kaitstavaid alasid ega üksikobjekte ega kaitsealuste liikide leiukohti. Seega ei ole oodata, et kavandatava tegevusega kaasneks ebasoodsat mõju kaitsealustele aladele, üksikobjektidele või liikidele.

Planeeringualal ei ole Keskkonnaagentuuri ELME projekti⁴ ökosüsteemide seisundihinnangu alusel väärtuslikke kooslusi. Seega ei ole oodata, et kavandatav tegevus halvendaks kõrge ökoloogilise väärtusega koosluste seisundit.

DP ala ei asu rohevõrgustikus.

Planeeringute elluviimisega ei kaasne seega olulist ebasoodsat mõju looduskeskkonnale. Kaitsealuste liikide või kõrge ökoloogilise väärtusega kooslustele olulist ebasoodsat mõju ei ole oodata.

4.3 Loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus

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

Ehitustegevusega kaasneb ehitusjäätmete teke. Antud tegevuse puhul pole oodata jäätmeteket mahus, mis võiks ületada piirkonna keskkonnataluvust. Ehitusjäätmete (ka lammutusjäätmete) valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle vastavat keskkonnaluba omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete

⁴ <https://keskkonnaportaali.ee/et/elme-kaardikihtide-kataloog-2021>

taaskasutamiseks. Jäätmete käitlemise (sh kogumise) korraldamisel lähtutakse jäätmeseadusest ja Saue valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest.

Ehitusjäätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle vastavat keskkonnaluba või registreeringut omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks.

Tegevusega kaasneb jäätmete teke hoonete kasutusperioodil, kuid ei ole oodata jäätmeteket mahus, mis võiks põhjustada olulist keskkonnamõju. Samuti ei ole oodata spetsiifiliste, sh ohtlike, jäätmete teket, mille käitlusvõimekus on piiratud.

Maapõues tehtavate tööde käigus tekkinud kaevist kui ressursi võib väljaspool kinnisasja kasutada ainult Keskkonnaameti loal. Kaevise võõrandamiseks või väljaspool kinnisasja kasutamiseks tuleb esitada taotlus keskkonnaotsuste infosüsteemis KOTKAS kaks nädalat enne kavandatavat tegevust vastavalt maapõuseaduse § 97 kohaselt.

4.4 Mõju pinna- ja põhjaveele

Planeeringuala lähim veekogu on Vääna jõgi (VEE1094500), kuid alale ei ulatu Vääna jõe piiranguvöönd.

Tegevustega ei kaasne heitvee juhtimist pinnaveekogudesse ning mõju pinnaveele seega ei avaldata. Hetkel ei ole DP algatamise staadiumis teada täpsemad sademeveeärajuhtimise lahendused. Juhul kui kavandatakse sademevee juhtimist kraavide kaudu, tuleb DP koostamise käigus täiendavalt analüüsida vajalikke meetmeid, mis välistavad täiendava olulise veekvaliteedi muutuse (hajureostuse suurenemise oht) Vääna jõe elupaigatüübile.

Veeseaduse § 129 järgi tuleb sademevee käitlemisel võimalusel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Kuna tegemist on paepealse platooga on olemasolev pinnas õhuke. See raskendab sademevee immutamist. Siiski tuleb maksimaalselt kasutada sademeveest vabanemiseks looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda kohapeal eelkõige maastikukujundamise kaudu, kus võimalik. Planeeringuga nähakse ette võrdlemisi kõrget täisehituse osakaalu. Kõvakatteliste pindade rajamine tõstab alalt ärajuhtimist või lokaalset immutamist vajava sademevee koguseid. Arvestades sademevee immutamise keerukust seoses geoloogilise ehitusega tuleb võimalusel minimeerida vett mitte läbilaskvate pindade kasutust. Soovitav on poorsete tänavakattematerjalide kasutamine ning haljaskatuste kasutamine. Tugevalt soovitav on rajada sademevee kogumislahendused, mis võimaldavad sademevett kasutada haljastuse kastmiseks vähendades seeläbi ka põhjavee tarvet.

Sademevee ärajuhtimise lahenduste väljatöötamisel tuleb arvestada, et Vääna jõgi kuulub antud lõigus keskkonnaministri määruses nr 73 „Lõhe, jõforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaikade nimistu“ toodud jõgede hulka. Vääna jõe koondseisund on hinnatud kesiseks. Keskkonnaameti 10.01.2024 korraldusega nr 1-3/24/10 on kinnitatud „Vääna jõe loodusala (hoiuala) kaitsekorralduskava“. Kavast tulenevalt on kaitseväärtuse elupaigatüübi jõed ja ojad (3260) mõjutegurid: asulatest pinnaveega tulev hajureostus, asulatest reoveega tulev reostus.

Planeeringuala jääb kehtiva üldplaneeringu kohaselt perspektiivis ühiskanalisisatsiooniga kaetavale alale. Seega on ala võimalik ühendada tulevikus ühiskanalisisatsiooniga ning reovee ühiskanalisisatsiooni juhtimisel ei ole oodata olulist ebasoodsat mõju pinnaveele (Vääna jõe) või põhjavee seisundile. DP ala liidetakse ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemiga (ÜVK). Saue

Vallavolikogu on piirkonna vee-ettevõtjaks antud tegevuspiirkonnas määranud Kovek AS. Seega planeeritav tegevus teadaoleva informatsiooni kohaselt ja oma olemuselt kasutamise ajal põhjaveele ega Vääna jõele reostusohu ei kujuta.

DP alale jääb maaparandussüsteemi maa-ala Laagri 1-2 (kood 4109450010640001). Saue Vallavalitsus on küsinud DP eskiisi seisukohta Põllumajandus- ja Toiduametist (vastus hetkel saabumata). Tulenevalt maaparandusseaduse § 50 lg 1 tuleb detailplaneering kooskõlastada hiljem Põllumajandus- ja Toiduametiga.

Planeeringuga ei kavandata uusi olulise reostusohuga objekte.

Planeeringualal VEKA puurkaevude registri alusel puurkaevud puuduvad.

Vastavalt 06.04.2006. aasta Keskkonnaministeeriumi ministri käskkirjale nr. 396 on Saue vallas kinnitatud põhjaveevaru järgnevalt:

- veekihi geoloogiline indeks O-C, põhjaveevaru 1300 m³/d, varu kategooria ja otstarve P, kasutusaeg kuni 2030.a.
- veekihi geoloogiline indeks C-V, põhjaveevaru 1200 m³/d, varu kategooria ja otstarve P, kasutusaeg kuni 2030.a.

Eeldatavalt ei ole oodata veetarbimist mahus, mis ületaks piirkonna kinnitatud põhjaveevaru suurust või ÜVK-s kavandatud süsteemi laiendusvajadusi ehk siis põhjustaks olulist ebasoodsat mõju põhjavee seisundile. Kuna tegu on suure piirkonna arendusega, siis põhjavee tarbimisvajaduse vähendamiseks on soovitatav rakendada veekasutuse vähendamise ja vee taaskasutamise meetmeid. Planeeringule ei ole valla vee-ettevõtja poolt tehnilisi tingimusi veel määratud.

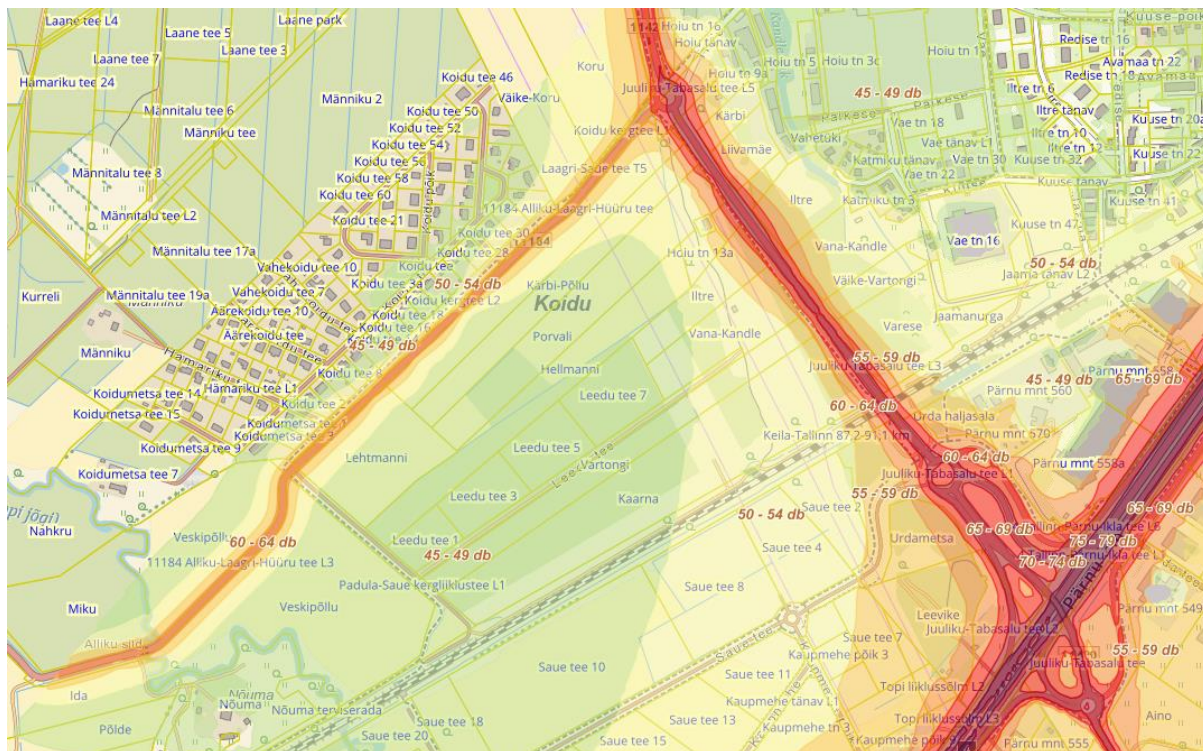
DP realiseerimisega ei ole oodata olulist mõju pinnaveele ja põhjavee režiimile või kvaliteedile. Peatükis 5 on toodud võimalikud ehitusaegsed leevendusmeetmed.

4.5 Mürä, vibratsioon, õhusaaste, valgus, soojus ja kiirgus

Ehitusaegsed tööd ja transport põhjustavad teatavas ulatuses ehitusaegseid häiringuid, kuid arvestades kavandatavaid ehitusmahte, siis on need mõjud väga lühiajalised. Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitusmüra tasemeid. Tegu on mööduvate mõjudega ning arvestades tegevuse mahtu, siis ei ole ehitustööde korrektsel korraldamisel oodata olulist ehitusaegset mõju. Ehitusaegse mürahäiringu vältimiseks tuleb vältida öiseid mürarikkaid ehitustöid.

KOTKAS heiteallikate registri andmetel ei asu planeeringuala lähipiirkonnas välisõhusaaste heiteallikaid. Saue valla kohta on koostatud mürakaart, kuid konkreetse DP lahenduse kohta on otstarbekas pärast liikluslahenduste selgumist koostada täiendav müramodelleerimine, kuna valla mürakaart ei arvesta näiteks raudtee müra. Olemasolev maanteede mürasituatsioon on kirjeldatud ka Maa- ja Ruumiameti vastavas kaardirakenduses⁵.

⁵ <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/myrakaart>



Joonis 9. Mürasituatsioon (päevane tase). Allikas: Maa-amet.

Planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta otseselt õhukvaliteedi halvenemist või olulist mürahäiringut piirkonnas. Samas on oodata, et müra ja õhusaastet lisandub piirkonda planeeringu elluviimisel lisanduva liikluskoormuse tõttu. Arvestades planeeringu mahtu siis on ebatõenäoline liiklummüra siht- ja piirväärtuste ületamine piirkonnas.

Planeeringu elluviimisel suureneb piirkonna valgustatus. Detailplaneeringuala valgustuse projekteerimisel ja rajamisel tuleb eelistada kaasaegseid energiasäästlike valgustuslahendusi, vältida valgust ülesse suunavaid lahendusi ning arvestada ümbritsevate hoonete paiknemist (vältida uue valgustuse olemasolevatesse akendesse suunamist).

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole oodata olulist soojuse emissiooni, vibratsiooni või lõhnahäiringu tekkevõimalust.

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole seega ette näha ülenormatiivse välisõhu saaste, mürahäiringu, soojuse, kiirguse, vibratsiooni või lõhnahäiringu tekkimist.

4.6 Mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale

Detailplaneeringu lahendus näeb ette ehitust alale, mis on käesoleval ajal kasutusel enamasti põllu-, rohumaa ja metsamaana. Tegevus on kooskõlas alal kehtiva üldplaneeringu perspektiivse maakasutuse põhimõtetega.

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole oodata ebasoodsat mõju inimese tervisele ega varale. Sotsiaalsetele vajadustele positiivse mõju avaldamiseks on DP-ga kavandatud multifunktsionaalne piirkond, koos võimalike sotsiaal- ja äriefunktsioonidega.

4.7 Mõju kultuuriväärtustele

Kultuuriväärtused piirkonnas puuduvad.

4.8 Avariolukordade esinemise võimalikkus

Alale ei ole DP algatamise taotluste kohaselt kavandatud keskkonnamõju rajatise ega tegevusi. Eelnevalt tulenevalt ei kaasne kavandava tegevusega eeldatavalt olulise keskkonnamõju avariolukordasid.

Ehitamise käigus tuleb järgida tavapäraseid töökorralduslikke meetmeid ja head ehitustava vältimaks ehitusaegseid avariolukordi.

Planeeringualale ei ole kavandatud uusi keskkonnamõju rajatise ega tegevusi. **Seega ei ole eeldada kavandavast tegevusest tulenevaid võimaliku olulise keskkonnamõju avariolukordade esinemist.**

4.9 Lähipiirkonna teised arendused ja võimalik mõjude kumuleerumine

Tegu on aktiivselt areneva piirkonnaga. Piirkonnas on kehtestatud mitmeid detailplaneeringuid⁶, mis on nimetatud ka DP eskiisi seletuskirjas.

Planeeringute koosmõjus on oodata piirkonna muutumist tiheasustusalaks nii nagu üldplaneering seda ka ette näeb.

Kavandatava tegevusega ei kaasne riigipiiriülest mõju.

4.10 Muud aspektid

Vastavalt KeHJS § 33 lg 4 p-le 3 tuleb eelhindangus hinnata strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasust ja olulisust keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse. Antud juhul on tegu eluhoonestust kavandatava detailplaneeringuga, olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse puudub.

Edasises DP koostamise menetluses tuleb rakendada Euroopa Liidu keskkonnamõju õigusaktides sätestatud säästvuse, ettevaatlikkuse ja vältimise põhimõtteid.

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

⁶ <https://gis.sauevald.ee/detailplaneeringud/>

5 Ettepanek KSH algatamise/algatamata jätmise kohta

Detailplaneeringutega kavandatakse perspektiivsele tiheasustusalale luua keskkonnasäästlik infrastruktuur, kasutades seejuures tänapäevaseid nn rohelistele elamualadele omaseid energia-, kütte-, jahutuse-, vee-, reovee- ja sademeveelahendusi.

Alale ei ole varem kehtestatud detailplaneeringut.

Vastavalt KeHJS § 3 lõikele 1 hinnatakse keskkonnamõju, kui kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju. Kui tegevus ei kuulu nimetatud seaduse § 6 lg 1 olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetelu hulka, tuleb anda eelhindang selle kohta, kas seaduse § 6 lg-s 2 toodud valdkondade tegevuste kavandamisel kaasneb oluline keskkonnamõju. KeHJS § 6 lg 2 p 10 alusel ning § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruse „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 lg 2 alusel tuleb eelhindang koostata **infrastruktuuri ehitamise valdkonnas**, kui tegu on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, **elurajooni**, staadioni, haigla, ülikooli, vangla, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamisega.

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. **Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole seega käesoleva eelhindangu alusel vajalik järgnevatel põhjustel:**

- 1) detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevana ei saa 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 kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;
- 3) planeeringualal ei paikne kaitsealuseid looduse üksikobjekte ja kaitsealasid, Natura 2000 võrgustiku alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada;
- 4) detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist liikluskoormuse ja mürataseme suurenemist;
- 5) planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket;

KSH eelhindangu koostaja soovib planeeringu koostamisel arvestada järgnevaid leevendavaid meetmeid:

- Sademevee käitlemisel on soovitatav maksimaalselt kasutada looduslähedasi sademevee käitluslahendusi, sh kavandada sademevee kogumislahendused haljastuse kastmiseks. Arvestada tuleb, et paepealsel õhukese mullakattega alal on sademevee immutamine keerukas. Minimeerida tuleb vett mitte läbilaskvate pindade osakaalu. Tugevalt soovitatav on rajada sademevee kogumislahendused, mis võimaldavad sademevett kasutada haljastuse kastmiseks vähendades seeläbi ka põhjavee tarvet.
- Negatiivne mõju Vääna jõe veele võib tekkida läbi saasteainete pinnasesse ja (pinnase)vette sattumise kas ehitus- või kasutusetapis (näiteks läbi võimaliku potentsiaalselt reostunud sademevee juhtimise kraavi ilma seda vajadusel eelpuhastamata). Negatiivset mõju

ehitusaegselt on võimalik vältida töökorralduslike meetmete ja ohutusmeetmete järgimisega. Seega tuleb erilist tähelepanu pöörata ka ehitusaegsete masinate, seadmete, ehitusmaterjalide ja jäätmete hoiukohtadele, et sealt ei lekiks pinnasesse ohtlikke aineid. Tööde käigus tuleb kasutada mehhanisme ja tehnoloogiat, mis välistavad ohtlike ainete sattumise pinnasesse.

- Kuna tegemist ei ole tööstusalaga, siis elamute katustelt ärajuhitud sademeveett võib pinnasetingimustesse sobivate lahendustega immutada pinnasesse ilma eelpuhastuseta. Reostusohklik sademevesi tänavatelt ja parkimisplatsidelt tuleb enne loodusesse suunamist vajadusel siiski puhastada lokaalses õli- ja liivapüüduris. Täpne lahendus ja keskkonnamoju vajadus antakse ehitusprojektis.
- Suured asfaltkattega pinnad ja katusepinnad võivad kuumalaine korral maa-alal levivaid temperatuure tõsta (võimendada), asjakohane on minimeerida kõvakattelist pindade osakaalu, kasutada kõrghaljastust ja võimalusel funktsionaalseid katusepindasid (päikesepaneelid, haljaskatused vms).
- Hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”.
- Soovitav on DP koostamisel teostada mürauuring. Planeeringuga elluviimisel lisandub täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga.
- Arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.
- Kuna planeeringuga asendub ulatuslik osaliselt looduslik ala suures osas tehniliku alaga, siis tuleb planeeringu koostamisel tähelepanu pöörata üldise elurikkuse kao vähendamisele suunatud meetmete rakendamisele (näha ette elurikkust toetavaid haljastuslahendusi jms).

Detailplaneeringutes keskkonnatingimustega arvestamine on antud planeeringute puhul igakülgsest võimalik planeeringumenetluse käigus vastavalt planeerimiseseaduse § 126 lg 1 p 12. KSH algatamise või mittealgatamise täiendava otsuse saab teha siiski vaid kohalik omavalitsus ning üldplaneeringut muutva detailplaneeringu puhul peab planeeringu koostamisel ja kehtestamisel kavandatava tegevuse poolt ja vastu argumente hoolikalt kaaluma. Lisaks eelhindatud keskkonnakaalutlustele peab arvestama ka muid asjakohaseid mõjusid nii detailplaneeringu koostamisel 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 asutustelt.

Kasutatud materjalid

Allikmaterjalid:

Harju maakonnaplaneering 2030+

Saue valla üldplaneering

Seadused, määrused:

Eelhindangu sisu täpsustatud nõuded (Vastu võetud 16.08.2017 nr 31). Kättesaadav: <https://www.riigiteataja.ee/akt/118082017003>

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87). Kättesaadav: <https://www.riigiteataja.ee/akt/103012022010?leiaKehtiv>

Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3). Kättesaadav: <https://www.riigiteataja.ee/akt/129062022009?leiaKehtiv>

Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu (RT I 2005, 46, 383). Kättesaadav: <https://www.riigiteataja.ee/akt/122092020003?leiaKehtiv>

Andmebaasid:

EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur

EELIS Veka: <https://veka.keskkonnainfo.ee/veka.aspx?page=vekavek>

Eesti Geoloogiateenistuse Eesti pinnase radooniriski kaart (andmed 2020. aasta seisuga): <https://gis.egt.ee/portal/apps/MapJournal/index.html?appid=638ac8a1e69940eea7a26138ca8f6dcd>

Maa- ja Ruumiameti ETAK andmed: <https://geoportaal.maaamet.ee/est/Ruumiandmed/Eesti-topograafia-andmekogu/Laadi-ETAK-andmed-alla-p609.html>

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