

## Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang

### Planeeritava ala andmed:

ADDRESS Harju maakond, Saku vald, Jälgimäe küla, Ubina maaüksus ja lähiala  
Katastritunnus: 71801:001:0411  
Sihtotstarve: 100% maatulundusmaa

Planeeringuga haaratud maa-ala: ca 1,8 ha.

### Detailplaneeringu eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Ubina maaüksuse äri- ja tootmismaa ning transpordimaa kruntideks jaotamine. Äri- ja tootmismaale määratakse ehitusõigus väikeettevõtluse hoonete ja laohoonete ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga tehnovõrkude ja rajatiste, heakorrastuse, haljastuse, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendus.

### 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 Ubina (katastritunnus: 71801:001:0411, maatulundusmaa 100%, pindala: 17 517 m<sup>2</sup>, reg.nr 8716602) maaüksusest ja Juta (katastritunnus: 71801:001:0582, maatulundusmaa 100%) maaüksuse osast ja Lepatriinu tee (katastritunnus: 71801:001:2213, transpordimaa 100%) ja Juuliku-Tabasalu tee (71801:001:1293) maaüksuse osast (vt lisa 3). Juurdepääs planeeringualale on Juuliku-Tabasalu tee kogu tee teelt.

Esitatud eskiislahenduse järgi soovitakse ala jagada kaheks väikeettevõtluse hoone ja laohoone maaks ja lisaks üheks tee- ja tänavamaaks. Maa-alale võib kavandada ärihooneid, tootmishooneid, logistikahooneid jms või nimetatud funktsioonid kombineerituna. Eskiisi järgi on lubatud keskkonnasõbralik tootmine, hoiduda tuleb suure jäätmetootluse, müra, õhusaaste jm negatiivse keskkonnamõjuga seotud ettevõtlusest.

Kirjeldatud lahendus on siiski alles detailplaneeringu algatamise taotluse juures olev eskiislahendus, mis planeerimisprotsessi käigus võib muutuda. Siiski kirjeldab see arendaja poolset üldist nägemust.

Planeeritav ala on tasase reljeefiga, kõlvikuliselt valdavalt haritav maa. Maaüksuse lääne ja loode osas kasvab isetekkelist kõrghaljastust. Ubina maaüksust läbivad kuivenduskraavid, mis suubuvad Vääna jõkke. Maaüksus on hoonestuseta. Vesi, kanalisatsioon, elekter, side ja muu

tehnovarustus hetkel puudub. Juurdepääs planeeringualale on Juuliku-Tabasalu tee koguja teelt.

### **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 09.04.2009 otsusega nr 22; edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeringuala tiheasustusega alal, mille maakasutuse juhtotstarve on äri- ja tootmisettevõtte maa-ala (ÄT). Lisaks jääb planeeringuala perspektiivse või rekonstrueeritava, sh oluliselt muudetava põhimõttelise maantee trassi koridori (riigimaanteel nr 4 on trassi koridori laius 650 m). Samuti jäävad maaüksused perspektiivse ühiskanalisatsiooniga (ÜVK) 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 Ubina maaüksuse ja lähiala) kohta. Detailplaneeringu planeerimisseaduse 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 Ubina maaüksuse ja lähiala ehitusprojekti aluseks.

Kuna tegemist on sisuliselt ühe 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 keskkonnamõtjude 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 planeerimisseaduse §is 126 detailplaneeringute ülesannetest ei oma detailplaneering omakorda mõju keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse.

### **Planeeritav ala ja selle lähiümbrus**

Planeeritav maaüksus on hoonestamata. Kinnistu asub 11420 Juuliku-Tabasalu tee vahetus läheduses ja mitte kaugel riigimaanteest 4 Tallinn-Pärnu-Ikla tee. Planeeritav ala piirneb maatulundusmaa ning tootmise- ja ärimaa ning transpordimaa kinnistutega.

Planeeringuala piirneb: Juuliku-Tabasalu tee (71801:001:1293), Topi alajaam 2 (71801:001:0241), Mardi (71801:001:0218), Juta (71801:001:0582), Lepatriinu põik 2 (71901:001:0809), Lepatriinu tee (71801:001:2213) ja Lepatriinu tee 8 (71801:001:2208) maaüksustega.

Planeeritav tegevus sobitub ümbritsevasse keskkonda. Saku valla üldplaneeringu järgi moodustub seal lõpuks äri- ja tootmismaa piirkond. Lubatud on keskkonnasõbralik tootmine, hoiduda tuleb suure jäätmetootluse, müra, õhusaaste jm negatiivse keskkonnamõjuga seotud ettevõtlusest.

### **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 kasutusel. Negatiivset mõju on võimalik vältida töökorralduslike meetmete ja ohutusmeetmete järgimisega. Kavandatava tegevuse ala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, seega 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 ühistrassidega. Seega planeeritav tegevus teadaoleva informatsiooni kohaselt ja oma olemuselt kasutamise ajal põhjaveele reostusohtu ei kujuta. Seega eeldatavalt pinnasele ja põhjaveele ohtu ei teki.

Planeeritaval alal või selle vahetus läheduses ei asu keskkonnaregistri, Maa-ameti ja EELISE kaartide andmetel olulisi looduskaitse- või muinsuskaitseobjekte ning looduskaitsealuseid liike. Lähimaks looduskaitsealuseks objektiks on ca 450 m kaugusel asuv Laagri nahkhiirte püsielupaik ning lähim muinsuskaitsealune objekt (lohukivi, kultuurimälestiste registri nr 18912) jääb ca 130 m kaugusele. Kuna kõik nimetatud objektid jäävad planeeritavast alast väljapoole ja mitte ka vahetult piiri lähedusse, siis neile olulist

mõju ei saa tekkida. Seda enam, et planeeritava tegevusega ei kaasne tegevuse iseloomust tulenevalt ohtlikke tagajärgi. 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 ei ole registreeritud kaitstavaid loodusobjekte, siis otsene mõju kaitstavatele loodusobjektidele puudub. Võttes arvesse lähemate kaitstavate loodusobjektide asukohti ja kaugust planeeritavast alast, siis ei ole eeldada ka kaudset negatiivset mõju.

Planeeringualasse ei kuulu ühtegi märgalade, randade, pinnavormide, kaitstavate loodusobjektide sh Natura 2000 võrgustiku aladesse kuuluvat ala. Seega mõju neile ei saa tekkida.

Maa-ameti andmetel planeeritaval alal metsamaad ei ole. Seega metsale mõju ei avaldata. Lähteseisukohtades on öeldud, et ärimaa maa-alade planeerimisel tuleb arvestada minimaalse haljastuse osakaaluga 10%. Lisaks tuleb säilitada maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Võimalusel kasutada looduspõhiseid lahendusi haljasalade kujundamisel (nt niidutaimestik). Kaaluda katusehaljastuse, vertikaalhaljastuse rajamist. Seega kõrghaljastuse osas muutub olukord paremaks.

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

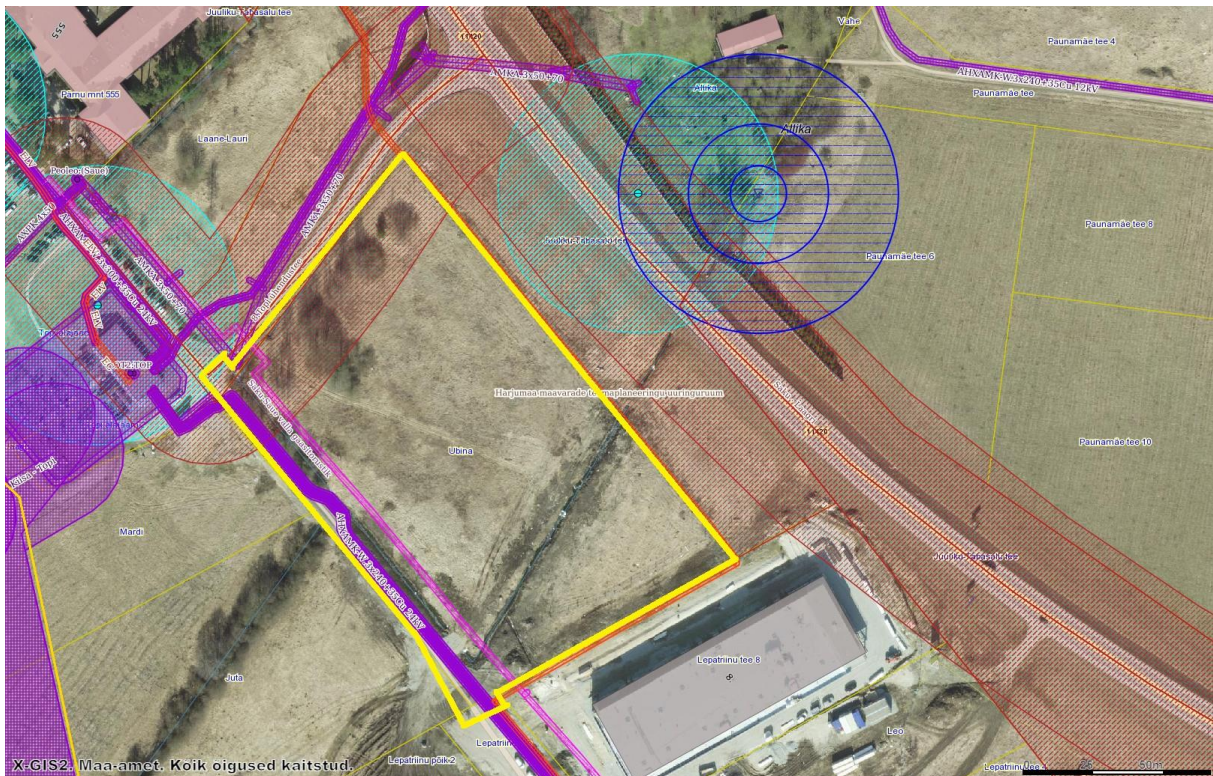
Kuna planeeritaval alal või selle naabruses ei asu maardlat, siis maardlale mõju ei teki. Kaudne mõju on selles, et ehituseks tuleb maavarasid (liiv, kruus jne) siiski kasutada. Ehitustööde käigus kasutatakse tavapäraseid ehituseks vajaminevaid loodusvarasid ja ehitusmaterjale. Peamiselt kasutatakse killustiku, kruusa ja liiva. Teede ja parklate katmiseks kasutatakse asfaltbetooni. Tallinna lähiümbruses ja Saku vallas endas on mitmeid karjääre, kust on enamus looduslike 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.

Maa-ameti kitsenduste kaardi andmetel on kitsendused järgmised:

- A ja B kategooria gaasitorustik ja selle kaitsevöönd
- elektrimaakaabelliinid ja nende kaitsevööndid
- sideehitise kaitsevöönd
- Juuliku-Tabasalu tee kaitsevöönd

Planeeringuala jääb perspektiivse või rekonstrueeritava, sh oluliselt muudetava põhimõttelise maantee trassi koridori (riigimaanteel nr 4 on trassi koridori laius 650 m). Seega planeeringualale juurdepääsu ja ehitusõiguse lahenduse väljatöötamisel tuleb teha koostööd Transpordiametiga.

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 teke 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, tolmu materjali kastmine jne). Eelhinnangu koostamise ajal ei ole teavet kavandatava tegevusega kaasneva olulise mõju kohta välisõhu kvaliteedile.

Välisõhus levivat müra reguleerib atmosfääriõhu kaitse seadus (AÕKS), mille kohaselt eristatakse tööstusmüra ja liiklusemüra. 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 etapis 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.

Kavandatav tegevus tõstab paratamatult antud piirkonnas liiklussagedust ja -koormust. Juurdepääs planeeringualale on Juuliku-Tabasalu tee koguja teelt. Seega olemasolevatele teele tekib koormust juurde ja see võib mõjutada ümbruskonna senist liiklusolukorda. Samas on tegu teega, mis eeldatavalt selle lisanduva koormuse vastu võtab. Seega olulist negatiivset lisanduvat mõju oodata ei ole.

Ehitustööde käigus kasutatakse tavapäraseid ehituseks vajaminevaid loodusvarasid ja ehitusmaterjale. Peamiselt kasutatakse killustikku, kruusa, liiva jms. Tallinna lähiümbruses ja Saku vallas endas on mitmeid karjääre, kust on enamus looduslikke ehitusmaterjale kättesaadavad. Lisaks kasutatakse haljastuseks mulda ja muruseemet. Tee katmiseks kasutatakse asfaltbetooni. Hoonete ehitamiseks kasutatakse tavapäraseid ehitusmaterjale. Seega ei ole oodata suurt mõju loodusressursside kasutamisele. Vee erikasutust hetke informatsiooni kohaselt ei planeerita. Energiat kasutatakse niivõrd, kui seda vajab tegevuseks kasutatav tehnika (nii ehitusaegne kui ka hoonete kasutusaegne).

Valgusreostuse olulise mõjuga ala jääb üldjuhul valgusallika lähiste. 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.

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 vahetud naabrid, kes on siiani harjunud kõnealusel alal nägema hoonestamata maatulundusmaad, kuid nüüd saavad naabriteks äri- ja tootmismaad. Siiski on tegemist Saku valla üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga ja seega oli selle arendusega vaja arvestada. Eeldatavalt olulist keskkonnamõju ümberkaudsetele elanikele (eelkõige üle maantee asuva Allika maaüksuse elanikele) siiski oodata ei ole. Planeeritavad hooned peavad sobituma olemasolevasse keskkonda ja uute tänapäevaste äri- ja tootmishoonete puhul ei ole hetkel mingit negatiivset mõju oodata.

Planeeritav ala jääb Harjumaa radooniriski kaardi järgi normaalse radoonisisaldusega pinnasele. Seega eeldatavalt radooni teemal ohtu ei teki.

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. Planeeritaval alal ega lähiümbruses ei asu Natura 2000 alasid, hoiualasid, kaitsealasid, kaitsealuseid liike, püsilupaiku, kaitstavaid looduse üksikobjekte, vääriselupaiku, rohevõrgustikku ega kultuurimälestisi. Seega puudub neile eeldatavalt oluline negatiivne mõju. 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 juhendatakse jäätmehierarhia põhimõtetest ning jäätmete käitlemisel järgitakse jäätmeseaduse, selle alamaktide ja Saku valla jäätmehoolduseeskirja nõudeid, siis olulist negatiivset keskkonnamõju seoses jäätmetekke 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 ühiskondlikke ehitisi, ärihooneid ning pere- ja ridaelamuid (st puuduvad teadaolevalt keskkonnapoolsed piirangud ja mõjud).

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

## **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.

## **Asjaomase asutuse seisukoht**

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

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

## **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)