



Kobras OÜ
Registrikood 10171636
kobras@kobras.ee

TÖÖ NR 2025-177
Aprill 2026

Tellijä: SmartBroker OÜ

**JÕGISOO KÜLAS VANATOJA, KELDRIOTSA JA
VANA-KASSI KATASTRIÜKSUSTE JA LÄHIALA
DETAILPLANEERINGU (ALGATAMATA)
KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE
EELHINNANG**

Juhataja:

Erki Kõnd

Vastutav täitja:

Maris Palo

Keskkonnaekspert:

Noeela Kulm

Kontrollija:

Marite Kirpu

Objekti asukoht: Harju maakond, Saue vald, Jõgisoo küla, Vanatoa (72501:001:1903),
Keldriotsa (72501:001:1902) ja Vana-Kassi (72501:001:0621)

X= 6574660, Y= 531460

ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	Jõgisoo külas Vanatoa, Keldriotsa ja Vana-Kassi katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu (algatamata) keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang
OBJEKTI ASUKOHT:	Harju maakond, Saue vald, Jõgisoo küla, Vanatoa (72501:001:1903), Keldriotsa (72501:001:1902) ja Vana-Kassi (72501:001:0621)
TÖÖ EESMÄRK:	Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu läbiviimine kavandatavale detailplaneeringule
TÖÖ LIIK:	Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang
TÖÖ TELLIJAJ:	SmartBroker OÜ Registrikood 14700439 Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Soola tn 3, 51004
Kontaktisik:	Sander Rikken Tel +372 5693 8128 sander@smartbroker.ee
TÖÖ TÄITJAJ:	Kobras OÜ Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 http://www.kobras.ee
Ekspertid:	Maris Palo – keskkonnaekspert, vastutav täitja maris@kobras.ee Noeela Kulm – projektijuht, keskkonnaekspert (KMH litsents nr KMH0159) Urmas Uri – geoloog, keskkonnaekspert (KMH litsents KMH0046)
Kontrollija:	Marite Kirpu – kontrollija

Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:
KMH0046 Urmas Uri; KMH0159 Noeela Kulm.
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:
Urmas Uri; Teele Nigola.
3. Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba nr 379:
Hüdrogeoloogilised uuringud; Hüdrogeoloogiline kaardistamine.
4. Maakorraldustööde tegevuslitsents nr 635 MA-k.
5. MTR-i majandustegevusteated:
 - Ehitusuuringud EG10171636-0001;
 - Ehitusprojekti ekspertiis EK10171636-0002;
 - Omanikujärelevalve EO10171636-0001;
 - Projekteerimine EP10171636-0001;
 - Muinsuskaitse E 377/2008.
6. Maaparandusalal Tegutsevate Ettevõtjate Registri (MATER) registreeringud:
 - Maaparandussüsteemi omanikujärelevalve MO0010-00;
 - Maaparandussüsteemi projekteerimine MP0010-00;
 - Maaparanduse uurimistöö MU0010-00;
 - Maaparanduse ekspertiis MK0010-00.
7. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:
Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektis asuv ehitis.
Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistööde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitsejärelevalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
8. Veeuuringut teostava proovivõtja atesteerimistunnistus (reoveesetest, pinnaveest, põhjaveest, heit- ja reoveest proovivõtmine) Noeela Kulm - Nr 2074/22, Tanel Mäger – Nr 2075/22.
9. Kutsetunnistused:
 - Diplomeeritud mäeinsener, tase 7, kutsetunnistus nr 176863 – Tanel Mäger;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 167534 – Erki Kõnd;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 131647 – Oleg Sosnovski;
 - Volitatud hüdrotehnikainsener, tase 8, kutsetunnistus nr 180897 – Martin Võru;
 - Diplomeeritud hüdrotehnikainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 167600 – Ervin R. Piirsalu;
 - Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7, kutse nr E000482 – Ervin R. Piirsalu;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 204983 – Teele Nigola;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 219417 – Kadri Kattai;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 222980 – Priit Paalo;
 - Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus 176300 – Teele Nigola;
 - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194138 – Ivo Maasik;
 - Geodeesiainsener, tase 7, kutsetunnistus nr 194147 – Marek Maaring;
 - Maakorraldaja, tase 6, kutsetunnistus nr 202806 – Ivo Maasik;
 - Markšneider, tase 6, kutsetunnistus nr 197275 – Ivo Maasik;
 - Puurija, tase 3, kutsetunnistus nr 114525 – Peeter Lillak;
 - Puurmeister, tase 5, kutsetunnistus nr 150111 – Peeter Lillak;
 - Puittaimede hindaja, tase 5, kutsetunnistus nr 202712 – Kreete Lääne;
 - Geodeet, tase 6, kutsetunnistus nr 213931 – Meelis Aro.

SISUKORD

1. SISSEJUHATUS.....	6
2. DETAILPLANEERINGU ISELOOM, SISU JA MAHT	7
2.1. PLANEERINGUALA ASUKOHT	7
2.2. KAVANDATAVA TEGEVUSE KIRJELDUS.....	10
2.3. RESSURSSIDE, SH LOODUSVARADE JA ENERGIA KASUTAMINE	11
2.4. TEGEVUSEGA KAASNEVAD HEITED VETTE, PINNASESSE JA ÕHKU	12
2.5. TEGEVUSEGA KAASNEVATE OHU-, AVARIIOLOKORDADE, SUURÕNNETUSTE VÕI KATASTROOFIDE ESINEMISE VÕIMALIKKUS	13
2.6. DETAILPLANEERINGU ASJAKOHASUS JA OLULISUS KESKKONNAKAALUTLUSTE INTEGREERIMISEL TEISTESSE VALDKONDADESSE.....	13
2.7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA SEOTUD KESKKONNAPROBLEEMID	14
2.8. DETAILPLANEERINGU TÄHTSUS EUROOPA LIIDU KESKKONNAALASTE ÕIGUSAKTIDE NÕUETE ÜLEVÕTMISEL.....	14
3. SEOS ASJAKOHASTE STRATEEGILISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA.....	14
3.1. HARJU MAAKONNAPLANEERING.....	14
3.2. SAUE VALLA ÜLDPLANEERING 2021	16
3.3. DETAILPLANEERINGUD	21
4. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA EELDATAVALT MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS	22
4.1. ASUSTUS JA MAAKASUTUS	22
4.2. MAASTIK JA TAIMESTIK	23
4.3. MULLASTIK, GEOLOOGIA JA HÜDROGEOLOOGIA.....	24
4.4. PINNAVESI	25
4.5. KAITSEALUSED LOODUSOBJEKTID, SH NATURA 2000 VÕRGUSTIKU ALAD.....	25
4.6. KULTUURIPÄRAND	27
4.7. KESKKONNA VASTUPANUVÕIME.....	27
5. HINNANG KESKKONNAMÕJU OLULISUSELE JA KESKKONNAPROBLEEMID.....	27
5.1. MÕJUALA RUUMILINE ULATUS JA MÕJUTATAV ELANIKKOND	27

5.2. MÕJU MAAKASUTUSELE	28
5.3. MÕJU MAAVARADE VARUDELE	28
5.4. MÕJU PINNASELE JA MULLASTIKULE	29
5.5. MÕJU PINNA- JA PÕHJAVEELE	30
5.6. MÕJU ROHELISELE VÕRGUSTIKULE	31
5.7. MÕJU LOODUSVÄÄRTUSTELE JA KAITSTAVATELE LOODUSOBJEKTIDELE (SH NATURA 2000 ALADELE)	31
5.8. MÕJU INIMESTE TERVISELE JA HEAOLULE	32
5.9. MÕJU KULTUURIVÄÄRTUSTELE	38
5.10. TEKKIVAD JÄÄTMED NING NENDE KÄITLEMINE	38
5.11. KLIIMAMUUTUSED JA NENDEGA KOHANEMINE	39
5.12. ASJAKOHASTE SUURÕNNETUSTE JA KATASTROOFIDE OHT	40
5.13. PIIRIÜLENE MÕJU	40
5.14. KUMULATIIVNE MÕJU	40
6. EELHINNANGU KOKKUVÕTE JA JÄRELDUS	42
7. KASUTATUD KIRJANDUS	48

1. SISSEJUHATUS

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (vastu võetud 22.02.2005, edaspidi *KeHJS*) § 32 kohaselt on keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi *KSH*) strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva olulise keskkonnamõju tuvastamiseks, alternatiivsete võimaluste väljaselgitamiseks ning ebasoodsat mõju leevendavate meetmete leidmiseks korraldatav hindamine.

KeHJS § 2¹ kohaselt on keskkonnamõju kavandatava tegevusega või strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega eeldatavalt kaasnev vahetu või kaudne mõju keskkonnale, inimese tervisele ja heaolule, kultuuripärandile või varale. KeHJS § 2² kohaselt on keskkonnamõju oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara. KeHJS § 3¹ kohaselt on keskkonnamõju hindamise eesmärk anda tegevusloa andjale teavet kavandatava tegevuse ja selle reaalsete alternatiivsete võimalustega kaasneva olulise keskkonnamõju kohta ning kavandatavaks tegevuseks sobivaima lahendusvariandi valikuks, millega on võimalik vältida või vähendada ebasoodsat mõju keskkonnale ning edendada säästvat arengut.

KeHJS § 34 lg 2 kohaselt algatab või jätab KSH alгатamata strateegilise planeerimisdokumendi koostamise alगतaja, kelleks planeerimisseaduse (vastu võetud 28.01.2015, edaspidi *PlanS*) § 128 lg 1 alusel on detailplaneeringu korral kohalik omavalitsus (Saue Vallavalitsus või Vallavolikogu).

KeHJS § 33 lg 2 p 4 kohaselt tuleb KSH alгатamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse seaduse § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust. Keskkonnaministri 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 nimetab infrastruktuuri ehitamise valdkonda kuuluvad tegevused, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, sh ka elurajooni arendamine. Omavalitus on detailplaneeringu koostajat teavitanud, et enne detailplaneeringu alгатamist on vaja koostada KSH eelhindang.

KSH eelhindamine on läbi viidud vastavalt KeHJS § 33 lõikele 3–5, lähtudes seejuures Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest ja heast tavast.

Tulenevalt KeHJS § 33 lõikest 6 peab KSH vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsima seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt (täpsustatud KeHJS § 2³), edastades neile seisukoha võtmiseks KeHJS § 33 lg 3 punktis 1 ja 2 ning lõikes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu.

Töö eesmärgiks on Jõgisoo külas Vanatoa, Keldriotsa ja Vana-Kassi katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringuga (alгатamata) kavandatavale tegevusele KSH eelhindangu koostamine, selgitamaks välja KSH alгатamise ja läbiviimise vajalikkus.

KSH eelhindang on koostatud tuginedes Kobras OÜ poolt koostatud detailplaneeringu taotlusele (esitatud 26.05.2025) ja alгатamiseelsele eskiisjoonisele (seisuga 11.08.2025, joonis 3 ja 4), SmartBroker OÜ-lt saadud täiendavale infole ning AS Kovek poolt väljastatud tehnilistele eeltingimustele ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumiseks (15.04.2025).

2. DETAILPLANEERINGU ISELOOM, SISU JA MAHT

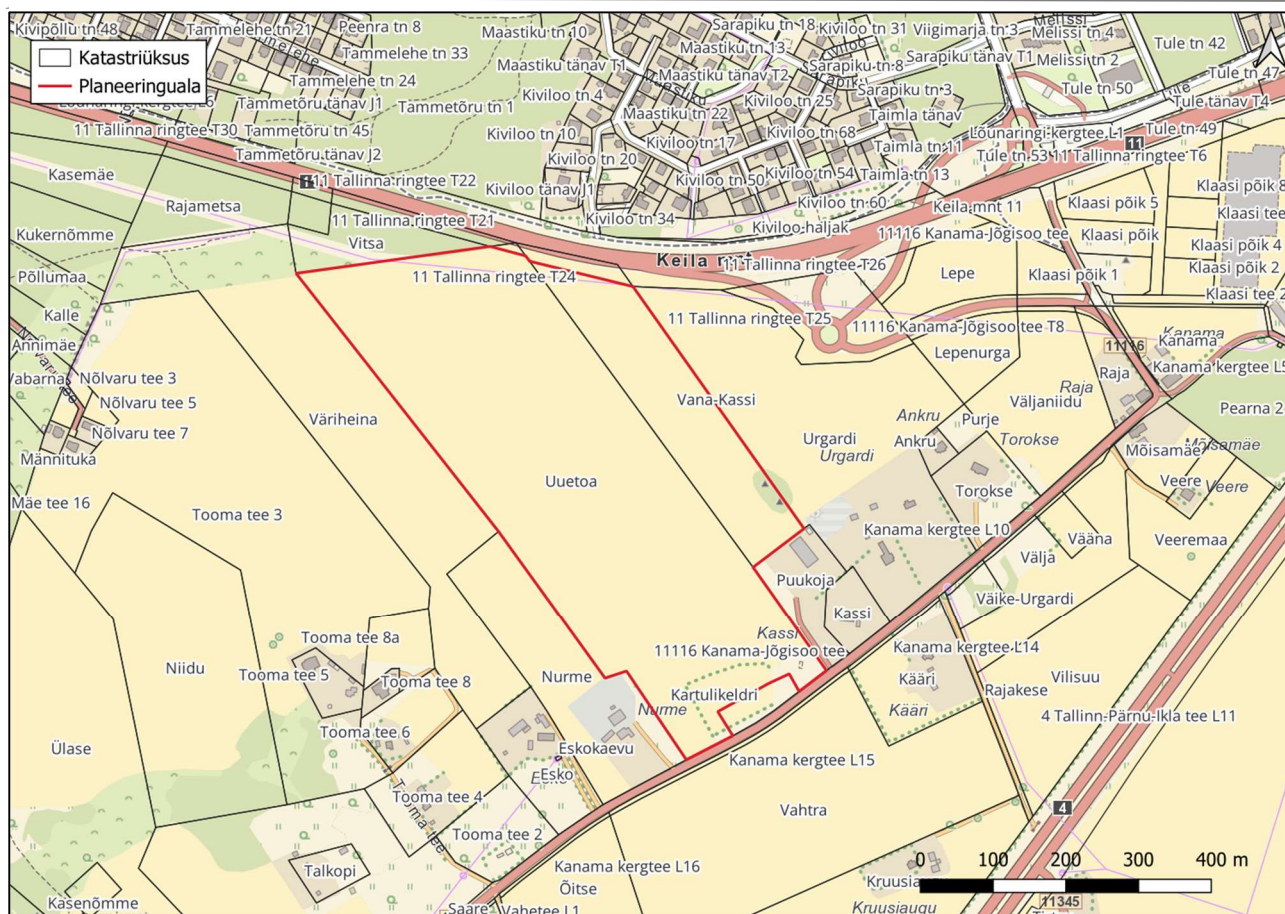
2.1. PLANEERINGUALA ASUKOHT

Detailplaneeringu ala (edaspidi *planeeringuala*) asub Harju maakonnas Saue vallas Jõgisoo külas Vanatoa (kü tunnus 72501:001:1903), Keldriotsa (kü tunnus 72501:001:1902) ja Vana-Kassi (kü tunnus 72501:001:0621) katastriüksusel (joonis 1 ja 2). Planeeringuala suurus on ca 238 503 m².

Praeguses olukorras on planeeringuala hoonestamata rohumaa, ala lõunaserval on puudehekk ning idaserval puude ja põõsastega põllusaar. Planeeringualaga seotud ja otseselt piirnevate katastriüksuste teave on esitatud tabelis 1.



Joonis 1. Planeeringuala asukoht (aluskaart: Maa- ja Ruumiamet, 15.07.2025)



Aadress: Harju maakond, Saue vald, Jõgisoo küla, Vanatoa (72501:001:1903), Keldriotsa (72501:001:1902) ja Vana-Kassi (72501:001:0621)

Koostaja: Kobras OÜ

Tabel 1. Ülevaade planeeringualaga seotud ja otseselt piirnevatest katastriüksustest (Maa- ja Ruumiamet, 06.04.2026)

Lähiaadress	Katastritunnus	Omandivorm (E – eraomand, R – riigiomand,)	Maa sihtotstarve (TO – tootmismaa, TR – transpordimaa, MA – maatulundusmaa, ÄR - ärimaa)	Kõlvikuline koosseis (m ²)					Kogu pindala (m ²)
				Haritav maa (m ²)	Looduslik rohumaa (m ²)	Metsamaa (m ²)	Õuema (m ²)	Muu maa (m ²)	
Vanatoa	72501:001:1903	E	MA	96601		463		974	98038
Keldriotsa	72501:001:1902	E	MA	95276				2716	97992
Vana-Kassi	72501:001:0621	E	MA	40996		1476			42472
Urgardi	72501:001:0272	E	MA	65064		867	28910		94841
Puukoja	72703:002:0335	E	TO (90%) / ÄR (10%)				9280	2922	12202
Kartulikeldri	72601:001:1089	E	TO	2138				1816	3954
Nurme	72703:002:0015	E	MA	27809	2965		9886	243	40903
Väriheina	72703:002:0069	R	MA	73244	123	45		18500	91912
Vitsa	72501:001:1306	R	MA			8303		4600	12903
11116 Kanama-Jõgisoo tee	72703:002:0073	R	TR	4790	3492	171	1775	14874	25102
11 Tallinna ringtee T21	72501:001:1307	R	TR			2887		1332	4219
11 Tallinna ringtee T23	72501:001:0251	R	TR	253		77		24	354
11 Tallinna ringtee T24	72501:001:0620	R	TR	2182				1085	3267
11 Tallinna ringtee	72801:003:0089	R	TR	3338	9584	12320		104201	129443

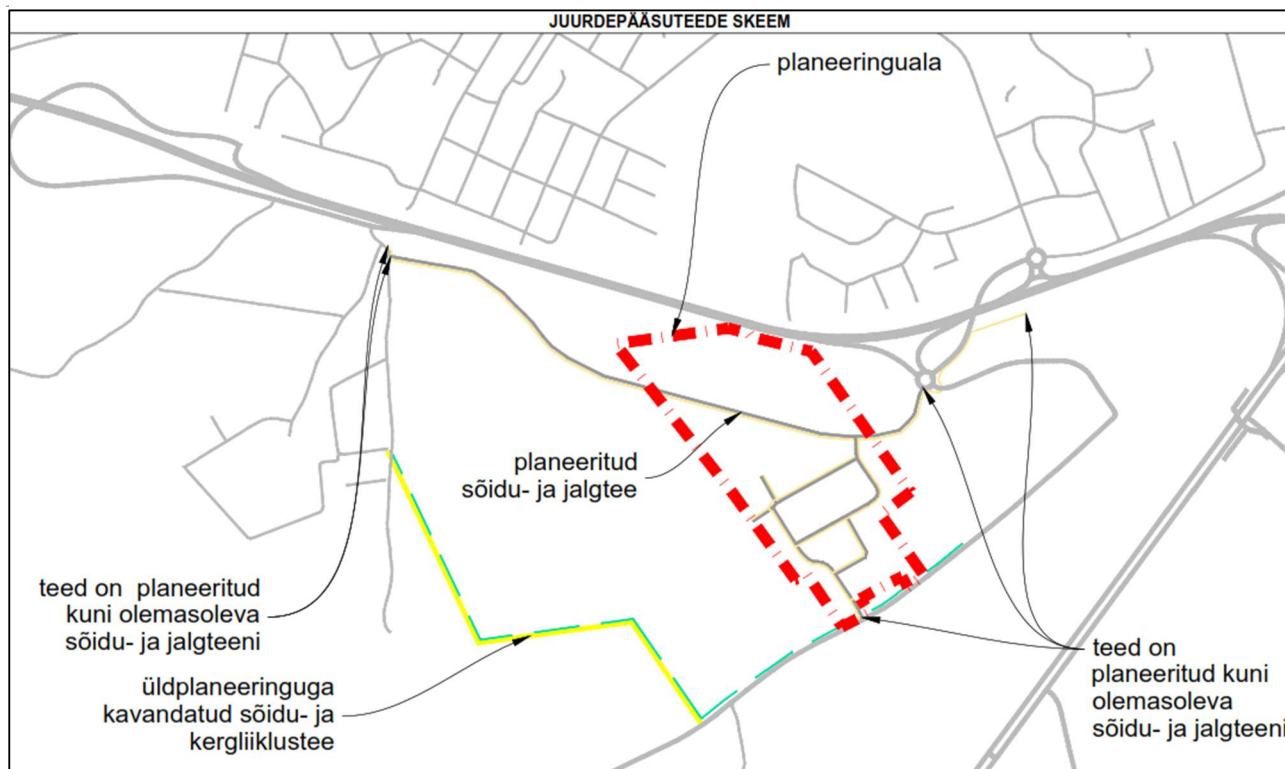
2.2. KAVANDATAVA TEGEVUSE KIRJELDUS

Detailplaneeringu eesmärk on maakasutus- ja ehitustingimuste seadmine üksik- ja ridaelamute ning ärihoonete rajamiseks ning kruntide moodustamiseks, sh liikluskorralduse ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine (joonis 3 ja 4).

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt on moodustatavate elamumaa kruntide ligikaudne suurus 1500 m² ja ärimaa kruntidel 5000 m². Kavandatakse seitse ridaelamut (nelja boksiga), 40 üksikelamut ja üheksa ärimaa krunti. Planeeritavate hoonete suurim ehitusalune pind kokku koos abihoonetega on üksikelamul 25% ja ärimaal 40%. Olemasolevad kommunikatsioonide liitumised (elekter, vesi, kanalisatsioon, side, gaas) alal puuduvad. AS Kovek on väljastanud tehnilised eeltingimused ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumiseks. Olemasolev juurdepääs on Kanama-Jõgisoo teelt (nr 11116). Detailplaneeringus nähakse ette uus juurdepääsutee (üldplaneeringuga kavandatud kogujatee), mis võimaldab Kanama-Jõgisoo tee (nr 11116) ringristmikult ühendust Tallinna ringtee (nr 11) ja Saue linnaga. Teed kavandatakse kuni olemasolevate teedeni.



Joonis 3. Väljavõte detailplaneeringu algatamiseesest eskiisjoonisest (Kobras OÜ, seisuga 11.08.2025)



Joonis 4. Väljavõtte detailplaneeringu algatamiseelse eskiisjoonise juurdepääsuteede skeemist (Kobras OÜ, seisuga 11.08.2025)

Detailplaneeringuga kavandatav hoonestus arendatakse välja kahes etapis:

- I etapp: elamuala (sh haljasalad ja elamuala sisesed teed) ja elamuala juurdepääsutee Kanama-Jõgisoo tee (nr 11116) ristmikult (osa üldplaneeringuga kavandatud kogujateest);
- II etapp: ärimaa ja üldplaneeringuga kavandatud kogujatee kogu ulatuses.

2.3. RESSURSSIDE, SH LOODUSVARADE JA ENERGIA KASUTAMINE

Praeguses planeerimisprotsessi staadiumis ei ole täpne ressursside (nt kruus, liiv, puit jms) kasutus teada ja tugineda saab ainult teiste samalaadsete arenduste analoogiale. Teada on maa kui ressursi pindalaline hõlmatus, planeeringuala suurus on ca 238 503 m². Kavandatav ehitustegevus on üpris ressursimahukas. Planeeringualal neid ressursse (nt maavarasid) ei ole ja need tuleb tuua teistest piirkondadest (v.a ehitusalalt kooritav kasvupinnas, mida saab sobivuse korral osaliselt taaskasutada).

Oluline on, et arendustegevus arvestaks säästva arengu põhimõtteid ning selle järgimist tagavaid õigusakte ja standardeid. Planeerimisseaduse § 12 rõhutab vajadust soodustada varem kasutuses olnud või ebapiisavalt kasutatud alade otstarbekamat kasutamist, käsitleda tasakaalustatult ehitatud keskkonda ja looduskeskkonda, arvestades olemasolevast keskkonnast ning asukohast tulenevaid asjaolusid, ja eelistada võimaluse korral keskkonnasäästlikke ja energiatõhusaid lahendusi ning soodustada taastuvenergia kasutamist. Ehitusseadustiku (vastu võetud 11.02.2015) § 9 toob välja keskkonnasäästlikkuse põhimõtte (ehitis, ehitamine ja ehitise kasutamine peab olema võimalikult keskkonnasäästlik, sealhulgas tuleb ehitamisel säästlikult kasutada loodusvarasid) ning § 11 esitab konkreetsemad ehitisele esitatavad nõuded.

Kavandataval ehitustegevusel kasutatakse seadmetega töö tegemisel mootoriõli, kütust ja elektrienergiat, mille täpne kulu ei ole praeguses planeerimisprotsessi staadiumis teada, kuid eeldatavalt tagatakse nende säästlik

ja sihipärane kasutus.

Planeeringuga kavandatud hoonestuse kasutuselevõtt toob kaasa veekasutuse ning elektri- ja soojusenergia kasutamise. Elamuala kasutusega kaasneb eeldatavalt tavapärane majapidamistega seotud ressursikasutus. Äritegevuse täpsem iseloom ei ole detailplaneeringu koostamise staadiumis teada, kuid eeldatavalt ei kavandata ressursimahukat tegevust.

Praeguses planeerimisprotsessi staadiumis ei ole ressursikasutuse täpsed lahendused ja kogused teada, kuid eeldatavalt kasutatakse ressursse säästvalt vastavalt ettenähtud projekteerimis- ja ehitusnormidele. Ressursside optimaalsest kasutamisest on eeldatavalt huvitatud ka arendaja, sest see on otseselt seotud rahalise kokkuhoiuga. Ressursside säästliku kasutuse tagab muuhulgas ka vajadus koostada detailplaneering ja sellele järgnevad ehitusprojektid, mis soodustavad ressursikasutuse paremat jälgitavust, optimaalsust ja säästlikkust.

2.4. TEGEVUSEGA KAASNEVAD HEITED VETTE, PINNASESSE JA ÕHKU

Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse (vastu võetud 16.02.2011, edaspidi *KeÜS*) § 7 lg 1 kohaselt on heide õhku, vette või pinnasesse otseselt või kaudselt väljutatav aine, organism, energia, kiirgus, vibratsioon, soojus, valgus, lõhn või müra.

KeÜS § 7 lg 3 kohaselt on keskkonna kvaliteedi piirväärtus keskkonna keemilisele, füüsikalisele või bioloogilisele näitajale kehtestatud piirväärtus, mida ei tohi inimese tervise ja keskkonna kaitsmise huvides ületada ning § 7 lg 4 kohaselt on saastamine heite väljutamine nii, et see põhjustab keskkonnoahu või keskkonnariski. KeÜS § 3 lg 1 kohaselt on keskkonnahäiring inimtegevusega kaasnev vahetu või kaudne ebasoodne mõju keskkonnale, sealhulgas keskkonna kaudu toimiv mõju inimese tervisele, heaolule või varale või kultuuripärandile. Keskkonnahäiring on ka selline ebasoodne mõju keskkonnale, mis ei ületa arvulist normi või mis on arvulise normiga reguleerimata. KeÜS § 3 lg 2 p 1 ja 2 põhjal eeldatakse olulise keskkonnahäiringu tekkimist keskkonna kvaliteedi piirväärtuse ületamisel ja saastatuse põhjustamisel. **KeÜS § 14 sätestatud hoolsuskohustusest tulenevalt peab igaüks rakendama meetmeid oma tegevuse või tegevusetusega põhjustatava keskkonnahäiringu vähendamiseks niivõrd, kuivõrd seda on mõistlik eeldada. KeÜS § 16 sätestab, et käitaja on kohustatud rakendama vajalikke meetmeid keskkonnoahu vältimiseks ja kohaseid ettevaatusmeetmeid keskkonnariski vähendamiseks.**

Planeeringuga kavandatu rajamisel on heited seotud eelkõige ehitusmasinate, transpordi ja ehitusmaterjalidega. Olenevalt olukorrast võivad planeeringualast väljuda järgmised otsesed heited: müra, vibratsioon, valgus, lõhn, välisõhu saasteained, saasteained sademeveega.

Planeeringuga kavandatu kasutuselevõtul on heited seotud eelkõige veekasutuse, liikluse ja soojusenergia tarbimisega. Võib esineda järgmisi heiteid: valgus (eelkõige tänavate ja hoonete välisvalgustus), müra (eelkõige alal liikuvad sõidukid, ventilatsioon, soojus-/jahutussüsteemid, olmemüra), heide vette (eelkõige ühisveevärgi reoveepuhastist väljuv heitvesi ja saasteained sademeveega), välisõhu saasteained (eelkõige alal liikuvate sõidukite heitgaasid ja liiklusest tulenev tolm, jäätmetega seotud lõhn), heide pinnasesse (eelkõige teede/tänavate talihooldega seotud ained).

Tavapärastelt on planeeringuga kavandatu rajamisega kaasnevate heidete mõju pigem intensiivne, kuid ajutine ja lakkab pärast ehitustegevuse lõppu.

Planeeringuga kavandatu kasutuselevõtul esinevad heited on tõenäoliselt kogu kasutusperioodi vältel, kuid on

pigem vähem intensiivsed ja perioodilise (nt tänavavalgustus ja transpordist tingitud heited) või sesoonse iseloomuga (nt teede talihoolde heide pinnasesse).

2.5. TEGEVUSEGA KAASNEVATE OHU-, AVARIIOLOKORDADE, SUURÕNNETUSTE VÕI KATASTROOFIDE ESINEMISE VÕIMALIKKUS

Ehitusstaadiumis peab avariioelokordade tekke vältimiseks ja vähendamiseks pidama kinni töötervishoiu ja tööohutuse seaduses (vastu võetud 16.06.1999) tööohutuse tagamiseks kehtestatud nõuetest, mille hulka muuhulgas kuuluvad nõuded, et töökoht ja töövahendid peavad olema tehniliselt heas seisukorras ja korrapäraselt hooldatud, kaitsevahendid ja ohutusseadised peavad olema korrapäraselt hooldatud ja kontrollitud ning tööandja ei tohi lubada tööle asuda töötajal, kellel puuduvad vajalikud erialateadmised ja oskused ning töötervishoiu- ja tööohutusalsed teadmised.

Ohu- või avariioelokorrad (sh tulekahju ja ohtlike ainete keskkonda sattumine) võivad nii ehitustegevusel kui ka kasutusajal eelkõige kaasneda seoses alal kasutatavate mootorsõidukite ja muude seadmetega. Välistada ei saa ka muid olukordi, mille tulemuseks on tulekahju, ning ekstreemsetest ilmaoludest (nt tugev tuul või sademed) põhjustatud avariioelokordi. Kavandatud hoonestuse ja teede rajamisel on kavas teha ka pinnasetõid. Teadaolevaid tehnovõrke alal ei ole, kuid ei saa välistada õnnetusi näiteks demineerimist vajavate objektidega. Kavandatu kasutusajal võib esineda avariioelokordi ka seoses vee-, kanalisatsiooni- ja soojavarustustrassidega.

Ohu- ja avariioelokordade tekkimist ennetab ja vähendab ka detailplaneeringu ning sellele järgnevate ehitusprojektide koostamine. PlanS § 126 kohaselt on detailplaneeringu ülesandeks muuhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste võimaliku asukoha määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine ja ehitise ehituslike tingimuste määramine. Ehitusseadustiku § 11 kohaselt hõlmavad ehitisele esitatavad nõuded asjakohasel juhul ka mehaanilist vastupidavust ja stabiilsust; tuleohutust; kasutamise ohutust ja juurdepääsu, sealhulgas ehitisest inimeste evakuatsiooni ja pääste vajadusi ning operatiivkaarti.

Suurõnnetuste või katastroofide ohtu (tekkimise piisavat tõenäosust) kavandatava tegevusega ette näha ei ole. Kavandatav tegevus ei hõlma suurtes kogustes kemikaale, ei kavandata tegevust, mis võiks põhjustada ulatusliku õnnetuse (nt piisavalt suure ulatusega maasikutulekahju), avarii või elutähtsa teenuse raskete tagajärgedega või pikaajalise katkestuse.

Kemikaaliseaduse (vastu võetud 29.10.2015) mõistes on suurõnnetus ettevõtte töö kontrolli alt väljumisest tingitud ohtliku kemikaali ulatuslik leke, tulekahju või plahvatus, mis kohe või tulevikus põhjustab raskeid tagajärgi inimese elule, tervisele või keskkonnale käitise sees või väljaspool seda ning mis on seotud ühe või mitme ohtliku kemikaaliga.

Katastroof on hädaolukorra seaduse (vastu võetud 08.02.2017) tähenduses eelkõige inimtegevusest põhjustatud ulatuslik õnnetus või avarii või muu samasuguse mõjuga sündmus, sealhulgas elutähtsa teenuse raskete tagajärgedega või pikaajaline katkestus.

2.6. DETAILPLANEERINGU ASJAKOHAUS JA OLULISUS KESKKONNAKAALUTLUSTE INTEGREERIMISEL TEISTESSE VALDKONDADESSE

Detailplaneeringus tuleb määrata tingimused ehitusõiguse elluviimiseks, muuhulgas ka nõuded keskkonnakaitseliste tingimuste täimiseks (sh haljastuse, heakorra, jäätmete käitlemise jm asjakohased

põhimõtted), millega oleks võimalik maksimaalses ulatuses arvestada looduskeskkonna kõrgetasemelist kaitsevajadust silmas pidades.

2.7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA SEOTUD KESKKONNAPROBLEEMID

Planeeringualal ei ole tegemist kõrge loodusväärtusega alaga, mille puhul esineks oht oluliste keskkonnaprobleemide tekkimiseks. Planeeringualal on esimene aluspõhjaline põhjaveekogum maapinnalt lähtuva reosutse eest kaitsmata, kuid arvestades kavandatava tegevuste iseloomu ei ole tavapäraste ettevaatusabinõude järgimisel ja nõuetele vastava reoveekäitluslahenduse kavandamisel ohtu oluliste keskkonnaprobleemide tekkimiseks.

2.8. DETAILPLANEERINGU TÄHTSUS EUROOPA LIIDU KESKKONNAALASTE ÕIGUSAKTIDE NÕUETE ÜLEVÕTMISEL

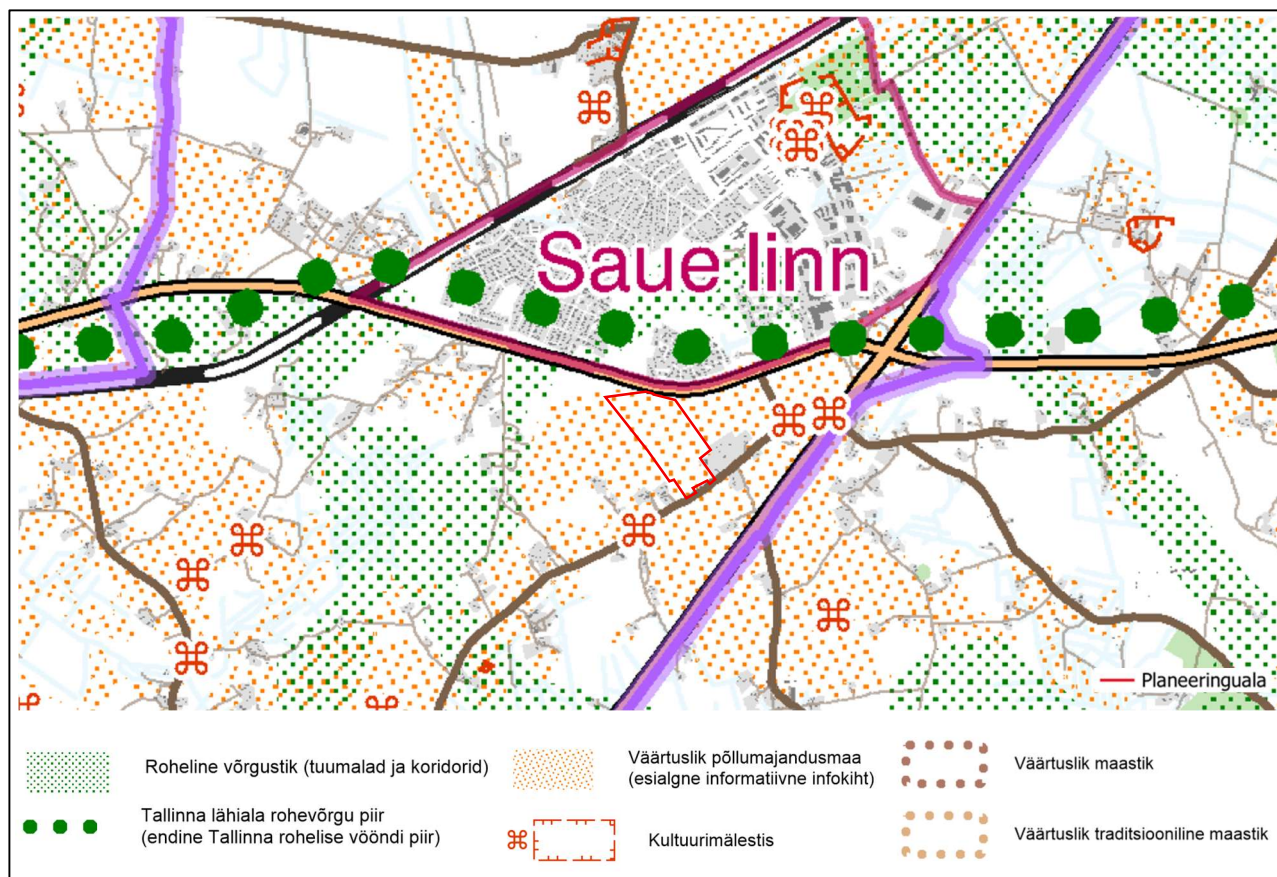
Eelhindangu objektiks oleva detailplaneeringuga kavandatu puhul arvestatav seos puudub.

3. SEOS ASJAKOHASTE STRATEEGILISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA

3.1. HARJU MAAKONNAPLANEERING

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

Maakonnaplaneeringu ruumiliste väärtuste kaardi alusel ei jää kavandatava tegevuse ala roheline võrgustiku ega väärtusliku maastiku alale (joonis 5).

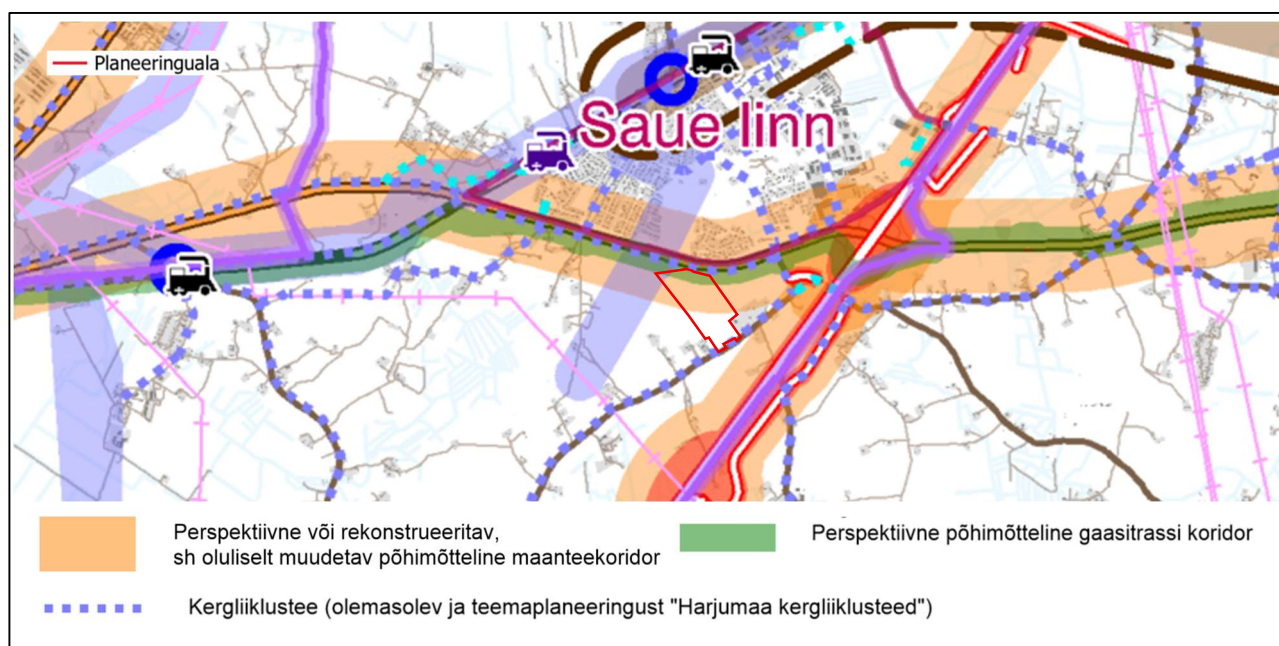


Joonis 5. Väljavõte Harju maakonnaplaneeringu (2018) kaardist „Ruumilised väärtused“

Maakonnaplaneeringus kajastatud esialgse informatiivse infokihi andmetel on tegemist väärtusliku põllumajandusmaaga. Seletuskirja kohaselt ei kehtestatud planeeringuga väärtuslike põllumajandusmaade ulatust, kuna planeeringus toodud kaardikiht on informatiivne ning võib muutuda. Väärtuslik põllumajandusmaa on haritav maa ja püsirohumaa ning püskikultuuride all olev maatulundusmaa, mille tootlikkuse hindepunkt ehk boniteet on võrdne või suurem Eesti põllumajandusmaa kaalutud keskmisest boniteedist. Kui maakonna keskmine boniteet on väiksem Eesti keskmisest boniteedist, määratletakse väärtusliku põllumajandusmaana maakonna keskmise boniteediga võrdne või sellest suurema boniteediga põllumassiiv. Maakonnaplaneeringuga on määratud üldised põhimõtted järgmise tasandi planeeringutele väärtusliku põllumajandusmaa säilitamiseks ja täpsustamiseks. Seletuskirjas on esitatud üldised põhimõtted väärtuslike põllumajandusmaade kasutamiseks ja üldplaneeringute koostamiseks, muuhulgas on põhimõtteks, et väärtuslikku põllumajandusmaad kasutatakse üldjuhul üksnes põllumajanduslikuks tegevuseks. **Kavandatava tegevuse ala on maakonnaplaneeringus märgitud väärtusliku põllumajandusmaana, kuid Saue valla üldplaneeringus on väärtuslike põllumajandusmaade paiknemist täpsustatud ning alale ei ole määratud väärtuslikku põllumajandusmaad (vt ptk 3.2).**

Maakonnaplaneeringu asustuse suunamise ja tehniliste võrgustike kaardil (joonis 6) on kavandatava tegevuse ala põhjaserval Tallinna ringteed (nr 11) jälgiv perspektiivne või rekonstrueeritav, sh oluliselt muudetav põhimõtteline maanteekoridor. Ala põhja- ja lõunaserval on märgitud kergliiklustee (olemasolev ja teemaplaneeringust „Harjumaa kergliiklusteed“), millest põhjapoolne kulgeb teisel pool Tallinna ringteed (nr 11), kuid ala lõunaserval Kanama-Jõgisoo tee (nr 11116) ääres kergliiklusteed veel rajatud ei ole. **Detailplaneeringuga kavandatakse alale sõiduteed ja kergliiklusteed, mis on ühendatavad olemasoleva ja maakonnaplaneeringuga kavandatava teede võrgustikuga.**

Maakonnaplaneeringu tehniliste võrgustike kaardil on Tallinna ringtee (nr 11) ääres märgitud ka perspektiivne põhimõtteline gaasitrassi koridor. Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardi kohaselt kulgeb tee ääres Kiili LKS - Keila LKS gaasitorustik (Maa- ja Ruumiamet, 16.07.2025).



Joonis 6. Väljavõte Harju maakonnaplaneeringu (2018) kaardist „Tehnilised võrgustikud“

3.2. SAUE VALLA ÜLDPLANEERING 2021

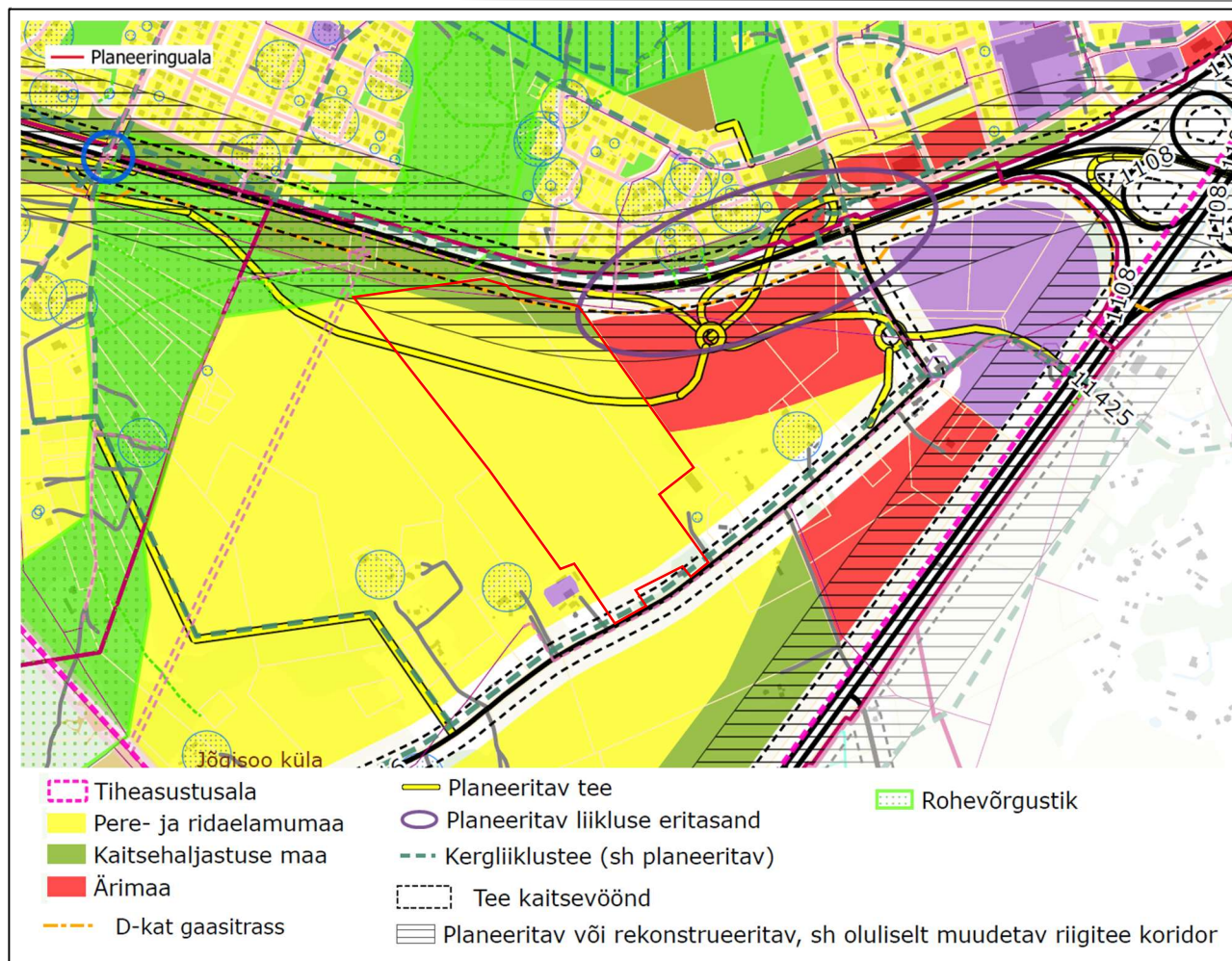
Kavandatava tegevuse alal kehtib Saue Vallavolikogu 28.06.2021 otsusega nr 40 kehtestatud Saue valla üldplaneering 2021.

Üldplaneeringu kohaselt asub kavandatava tegevuse ala tiheasustusalal ning enamikus on tegemist pere- ja ridaelamumaaga (joonis 7). Ala põhjaserval on määratud Tallinna ringtee (nr 11) äärde kaitsehaljastuse maa. Kavandatava tegevuse alaga piirneb idas ärimaa ja läänes pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega ala.

Ala põhjaserval on Tallinna ringteed (nr 11) jälgiv planeeritav või rekonstrueeritav, sh oluliselt muudetav riigitee koridor, vähesel määral ulatub ala kirdenurgale planeeritava liikluse eritasandi ala. Ala läbib ida-läänesihiliselt planeeritav kogujatee, mis võimaldab liikumist näiteks Tallinna ringtee (nr 11), Kanama-Jõgisoo tee (nr 11116), Tallinna-Pärnu-Ikla tee (nr 4) ja Mäe tee (nr 7270347) vahel. Kavandatava tegevuse ala lõunaserval Kanama-Jõgisoo tee (nr 11116) ääres on planeeritav kergliiklustee.

Kavandatav tegevuse ala ei jää roheline võrgustiku, väärtusliku maastiku ega väärtusliku põllumajandusmaa alale.

Kavandatav tegevus arvestab kogu ulatuses üldplaneeringus määratud kaitsehaljastuse maa juhtotstarbega, pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega alal soovitakse määrata elamumaa otstarve ja osaliselt ärimaa. Detailplaneeringuga nähakse ette üldplaneeringuga kavandatud kogujatee.



Joonis 7. Väljavõte Saue valla üldplaneeringu (2021) koondjoonisest

Üldplaneeringu seletuskirja peatükis 4.1 on esitatud üldised tingimused maa-alade kasutamise kavandamiseks:

- erinevate maakasutusotstarvete range eraldamise vältimine, vähendamaks valglinnastumisega kaasnevaid negatiivseid mõjusid, sh pendelrännet;
- funktsionaalse avaliku (üldkasutatava) ruumi säilitamine ja tekitamine;
- erinevate elanike rühmade võrdse kohtlemise printsiibi järgimine teenuste (nii avalike kui erateenuste) kättesaadavuse tagamisel;
- avalike ning vaba aja veetmise teenuste (haridus, sotsiaalhoolekanne, kultuur, sport jm) osutamiseks vajalike perspektiivsete maa-alade kavandamine;
- säästlikkuse põhimõtet arvestades võimalusel olemasolevate ehitiste (sh hooned, teed) rekonstrueerimise eelistamine uute objektide kavandamisele;
- äri- ja tootmismaadel suure jäätmetootluse, müra, õhusaaste jm keskkonnamõjuga seotud ettevõtlusest hoidumine. Uute tootmisobjektide rajamisel ja praegu mittekasutatavate loomakasvatuse ja teiste tootmishoonete taaskasutusele võtmisel tuleb võimalikku saastekoormust hinnata igal konkreetsel juhul eraldi ning leida võimalikult keskkonnasõbralik kasutusviis. Vajadusel tuleb rakendada meetmed takistamaks negatiivsete mõjude (müra, õhusaaste, ebameeldiv lõhn) levikut lähedalasuvatele elamualadele;

- infrastruktuuri (teed, tehnovõrgud jm) kavandamisel lahenduste eelistamine, mis on vallale ja selle elanikele kõige väiksemate väliskuludega. Üleriigilise tähtsusega objektide projekteerimisel tuleb arvestada inim- ja keskkonnasõbralikkust ning majanduslikku otstarbekust;
- üleujutusriskiga aladele reeglina hooneid ei kavandata. Riskialade tuvastamiseks tuleb vajadusel koostada vastav ekspertiis.

Lisaks on välja toodud, et kaitse- ja piiranguvööndite (veekogude, teede, tehnorajatiste, kultuurimälestiste, loodusobjektide jt) piirid ning võimalike perspektiivsete joonehitiste (maantee, raudtee, torujuhe, elektriliin vms) asukohad on üldplaneeringu üldistusastmest tulenevalt kaardil illustratiivse tähendusega. Kaitse- ja piiranguvööndite (sh ehituskeeluvööndi) täpne ulatus on määratud kehtivate õigusaktidega (sh käesoleva üldplaneeringu seletuskirjaga), joonehitiste trasside asukohad täpsustatakse vastavate planeeringute ja ehitusprojektidega.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada üldiste tingimustega maa-alade kasutamiseks. Praeguses planeerimise etapis ei ole ärimaade täpne kasutus teada, kuid tegevuste edasisel kavandamisel tuleb arvestada äri- ja tootmismaa suure jäätmetootluse, müra, õhusaaste jm keskkonnamõjuga seotud ettevõtlusest hoidumise tingimusega. Detailplaneeringu koostamisel tuleb koostöös omavalitsusega täpsustada üldplaneeringuga kavandatud tee asukoht.

Üldplaneeringu seletuskirja peatükis 4.4 on esitatud nõuded uue hoonestuse rajamiseks tiheasustusega alal. Detailplaneeringute kehtestamise tingimuseks üldplaneeringuga määratud tiheasustusega alal on liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning kavandatavate tegevustega kaasnevale liikluskoormusele vastav juurdepääsuvõimalus avaliku teedevõrgu kaudu.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada vajadusega liitumiseks ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga, milleks on AS Kovek poolt väljastatud tehnilised eeltingimused. Detailplaneeringuga tuleb kavandada juurdepääsuteed olemasoleva avaliku teedevõrguni.

Uue hoonestuse rajamiseks tiheasustusega alal tuleb arvestada järgmiste põhimõtetega:

- elamualadel eelistada pere- ja ridaelamute osas madaltihedat hoonestust, lisaks elamutele kavandada ka avalike ja erateenuste osutamiseks vajalik maa;
- hoonestusalasid tuleb laiendada olemasoleva hoonestusega alade poolt lähtudes, st reeglina ei tohi luua uusi eraldiseisvaid hoonestusalasid;
- tupiktänavaid reeglina ei kavandata;
- detailplaneeringutes ja ehitusprojektides tuleb ette näha juurdepääs kallasrajale;
- suuremate elamualade sees (neid läbivana) tuleb kavandada kergliiklusteed, mis liituvad üldplaneeringu kaardile kantud võrgustikuga;
- ehitiste kavandamisel tuleb maksimaalselt säilitada kõrghaljastus, olemasolevaid kõrghaljastusega alasid üldjuhul käsitleda haljasala ja parkmetsa või kaitsehaljastuse maana (HM/HK);
- tootmismaa ning elumaa eraldamiseks on üldjuhul vajalik 30-50 m laiune kõrghaljastusala;
- üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve peab reeglina moodustama vähemalt 65% planeeritavast alast;
- korterelamumaad võib kaasotstarbena kasutada Saue linnas, Riisipere, Turba ja Laagri alevikus ning Vanamõisa ja Koidu külas raudteepeatustest üldjuhul kuni ühe kilomeetri kaugusel;

- elamualadel peab jalgsi liikumiseks sobiv avalik ruum (avalike ja erateenuste osutamise alad, haljasalad, pargid, mänguväljakud, kergliiklusteed, avatud õuealad jms) moodustama vähemalt 20% planeeritavast alast;
- pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbe korral peab üksik- ja kaksikelamute maa moodustama elamuehituseks kavandatud kruntide maast vähemalt 70%;
- uute rida- ja korterelamukruntide kavandamisel peab koormusindeks (planeeritava ala pindala suhe korterite arvu) planeeritavat ala kui tervikut arvestades üldjuhul olema 400-800, suurenedes asula keskusest äärealade suunas. Kortrelamud võivad reeglina olla kuni 5-korruselised;
- uute üksikelamukruntide suurus peab üldjuhul olema 1200–2400 m² ning kaksikelamukruntide suurus üldjuhul 2000–3000 m², suurenedes asula keskusest äärealade suunas;
- väiksemaid krunte kui 1200 m² võib moodustada alajaamade, pumplate, puhastusseadmete, liiklusalade jt tehniliste kommunikatsioonide, samuti mänguväljakute, haljasalade jm avaliku ruumi objektide jaoks;
- üksik-, kaksik- ja muu kahe korteriga elamu ja aiamaja ehitamisel võib krundi täisehituse protsent reeglina olla kuni 25%, tootmis- ja ärihoonete korral reeglina kuni 40%;
- aiandusühistute (sh endiste) alal on väiksemale kui 1000 m² krundile reeglina lubatud ehitada kuni 2-korruselise (1 täis- ja 1 katusekorrus) üksikelamu koos kuni kahe abihoonega, suurima lubatud kõrgusega kuni 8,5 m ja ehitusaluse kogupindalaga kuni 250 m²;
- ehitusprojektide koostamisel Maidla aiandusühistute alal arvestada, et tegu on üleujutusohuga riskipiirkonnaga;
- tiheasustusega alal, kus puudub kõrghaljastus, on üldjuhul kõrghaljastuse rajamise arvestuslik miinimumnorm kuni 1500 m² suuruse krundi kohta 1 puu, kuni 2000 m² krundi kohta 2 puud, suurema krundi kohta 3 või enam puud. Kortrelamumaa haljasalapinnast peab üldjuhul vähemalt ¼ moodustama kõrghaljastus ja kõrgpõõsastikud.

Tingimused näevad ette, et hoonestusalasid tuleb laiendada olemasoleva hoonestusega alade poolt lähtudes, et vältida uute eraldiseisvate hoonestusalade kujunemist. Kavandatava tegevuse alast põhjas on olemasolev Saue linna elamuala, mujal on piirneval alal üldplaneeringuga kavandatud ärimaa ja elamumaa juhtotstarbega alad ning üksikud olemasolevad hooned. **Kavandatava tegevuse puhul soovitakse esimeses etapis rajada planeeringuala lõunaosas elamuala, mis ei piirneks olemasolevate tihedamalt hoonestatud aladega. Samas on tihedamalt hoonestatud Saue linna elamualad lähedal ning arvestades Saue linna lähedust, on ka üldplaneeringuga kavandatud ärimaa ja elamumaa juhtotstarbega alade väljaarendamine lähitulevikus pigem tõenäoline.**

Üldplaneeringus on esitatud põhimõte, et üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve peab reeglina moodustama vähemalt 65% planeeritavast alast. **Kavandatav tegevus arvestab kogu ulatuses üldplaneeringus määratud kaitsehaljastuse maa juhtotstarbega, kuid pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega alal soovitakse osaliselt määrata ärimaa, mis on kooskõlas põhimõtetega uue hoonestuse rajamiseks tiheasustusega alal.**

Tingimused näevad ette, et tupiktänavaid reeglina ei kavandata. Detailplaneeringu algatamise taotluse vastuskirjas juhtis omavalitus tähelepanu vajadusele vältida tupiktänavaid. **Detailplaneeringus tuleb paigutada elumumaad nii, et tupiktänavaid välditakse või jääb tupiktänavate äärde minimaalselt elamuid.**

Tingimused näevad ette, et elamualadel peab olema jalgsi liikumiseks sobiv avalik ruum (avalike ja erateenuste osutamise alad, haljasalad, pargid, mänguväljakud, kergliiklusteed, avatud õuealad jms), mis peab moodustama vähemalt 20% planeeritavast alast. **Detailplaneeringu algatamise taotluse vastuskirjas juhtis omavalitus tähelepanu vajadusele kanda eskiisile mänguväljaku asukoht.**

Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada üldplaneeringus esitatud põhimõtetega uue hoonestuse rajamiseks tiheasustusega alal. Kavandatavat tegevust on võimalik planeerida nii, et see vastaks üldplaneeringu põhimõtetele, vastuolu üldplaneeringu tingimustega ei ole.

Üldplaneeringu seletuskirja peatükis 10 on käsitletud transpordivõrgustiku ja muu infrastruktuuri üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste ning liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramist. Välja on toodud üldplaneeringu kaardile kantud planeeritavad ja rekonstrueeritavad teed ning raudteed, muuhulgas 2+2 rajaliseks rekonstrueeritav Tallinna ringtee - olemasolevas trassikoridoris, täpsustades perspektiivseid ristmikke ja risteid vastavalt Maanteeameti (Transpordiamet) poolt koostatud projektidele ning perspektiivsed kergliiklusteed, sh arvestades Harju maakonnaplaneeringut. Üldplaneeringu kaardil kajastatud perspektiivse eritasandilise liiklussõlme piirkonnas tuleb 250 m raadiuses ehitusprojektid kooskõlastada Maanteeametiga (Transpordiametiga), liiklussõlme jaoks tegelikult vajatava maa suurus ja liikluslahendus täpsustatakse tee eelprojektis.

Kavandatava tegevuse ala jääb väikeses ulatuses üldplaneeringu kaardil kajastatud perspektiivse eritasandilise liiklussõlme alale, kuid sellel alal ehitustegevust ei kavandata.

Maanteeäärsete alade väljaarendamisel tuleb arvestada teekaitsevööndi ulatusega ja vastavate seadusest tulenevate piirangute ja soovitustega normidele vastavate tingimuste tagamiseks, sh müratase arendataval alal, ning ette näha vajalikud kaitserajatised (müratõkkesein vms). Tee läheduses võivad müra- ja saastetasemed ületada piirnorme, mistõttu inimese elamine ja puhkamine sellel alal on tervisele kahjulik. Teede läheduses on hoonete ehitus (sh erandjuhul ka üksikute elamute ehitus, eelkõige hajaasustusega alal) lubatud juhul, kui võetakse tarvitusele abinõud teeliiklusest tulenevate kahjulike mõjude leevendamiseks. Konkreetsete meetmete olemus otsustatakse detailplaneeringute koostamise ja ehitiste projekteerimise käigus. Maanteeametiga (Transpordiametiga) tuleb kooskõlastada ehitusprojektid riigimaanteest 150 m vööndis ning vajadusel ka kaugemal, kui ehitise kõrguse projektsioon ulatub maanteele. Tiheasustusega alasid läbivate suuremate teede kaitsehaljastuse vööndid on üldplaneeringu kaardil kajastatud kaitsehaljastuse maa juhtotstarbega, nende laius on üldjuhul vahemikus 100–200 m ning elamuhoonestusalasid nendele aladele kavandada pole lubatud (sh reeglina pole lubatud ka elamute õuealad).

Kavandatava tegevuse puhul on arvestatud üldplaneeringus kavandatud kaitsehaljastuse vööndi ulatusega ning sellele alale hoonestust ei kavandata. Arvestatud on, et müra ja õhusaaste tõttu ei ole tee lähedus sobilik elamumaaks, seega kavandatakse teele lähemale ärimaad ja kaugemale elamumaad. **Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada vajadusega tagada maakasutuse otstarbele vastav müratase, kavandades vajadusel müra leevendavaid meetmeid (müratõkkesein, pinnasvallid vms). Detailplaneeringus on asjakohane juhtida tähelepanu, et riigimaanteest 150 m raadiuses tuleb ehitusprojektid kooskõlastada Transpordiametiga.**

Üldplaneeringu seletuskirja peatüki 12 kohaselt on tiheasustusega alade piirid ühtlasi ka reoveekogumisalade ning perspektiivis ühiskanalisisatsiooniga kaetavate alade piirideks. Sellest tulenevalt tuleb tiheasustusega aladel moodustatavate uute katastriüksuste veega varustamine kavandada ühisveevärgist ning katastriüksustelt

reovee ärajuhtimine kavandada ühiskanaliseerimiseks. Kui reoveekogumisalal või perspektiivis ühiskanaliseerimisega kaetaval alal pole ühisveevärk ja -kanaliseerimine veel välja ehitatud, võib põhjendatud erandjuhul ajutiselt veega varustamiseks kasutada lokaalseid (puur)kaeve ning reovee kogumiseks lekkekindlaid kogumismahuteid, kusjuures sellel juhul tuleb uute elamute ehitusõiguste andmisel lähtuda hajaasustuse tingimustest vastavalt üldplaneeringu seletuskirja punktidele 4.3.

Koostatavates detailplaneeringutes tuleb näidata tuletõrjerevee saamise võimalused, uute veetrasside ehitamisel või olemasolevate pikendamisel (projekteerimisel) kavandada nende juurde väljavõtted tuletõrjerevee saamiseks (sh ühisveevärgi baasil ka hüdrantisüsteem).

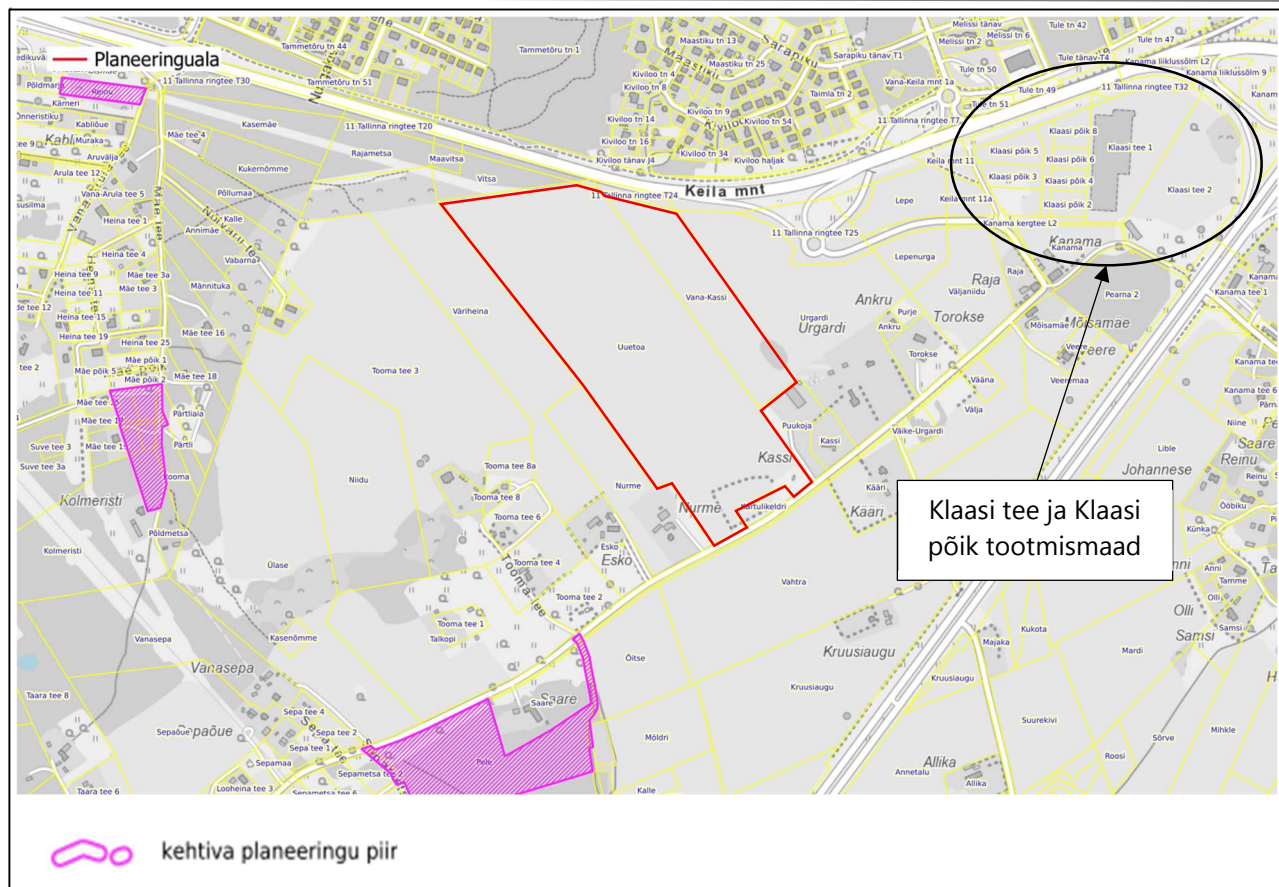
Detailplaneeringu koostamisel tuleb järgida üldplaneeringu tingimustega arvestavaid AS Kovek poolt väljastatud tehnilisi eeltingimusi, mis võimaldavad tulevikus ühisveevärgi ja -kanaliseerimisega liitumist ning annavad suunise tuletõrje veevarustuse tagamiseks nõuetele vastava mahuga mahutitega.

Sademeveelahenduste kavandamisel tuleb eelistada pinnasesse immutamist ja kraavidesse juhtimist. Suurematel hoonestatavatel aladel tuleb kujundada sademevee- ja maaparanduskraavid alasid liigendavateks sini-rohekoridorideks, st kraavide äärde jätta haljastatud puhverala. Sademeveekanaliseerimine on lubatud kavandada vaid põhjendatud vajadusel (eelkõige tiheasustusega aladel).

Üldplaneeringu põhimõtetega sobituvalt ei kavandata alale sademeveekanaliseerimist. Kavandatava tegevuse alal ei ole sobivaid tingimusi sademevee suublasse (veekogusse või pinnasesse) juhtimiseks, seega on kavas säästvate sademeveelahenduste kasutamine, mis võimaldab samuti hoonestusala liigendamist haljastatud aladega (vt ptk 5.5).

3.3. DETAILPLANEERINGUD

Kavandatava tegevuse alaga piirneval alal ega lähikümbruses ei ole kehtestatud detailplaneeringuid, millega oleks vajalik arvestada tegevuste edasise planeerimisel (joonis 8). Seoses ühisveevärgi ja -kanaliseerimisega liitumise tingimustega on teada vajadus arvestada Klaasi tee ja Klaasi põik tootmismaaade väljaehitamisega.



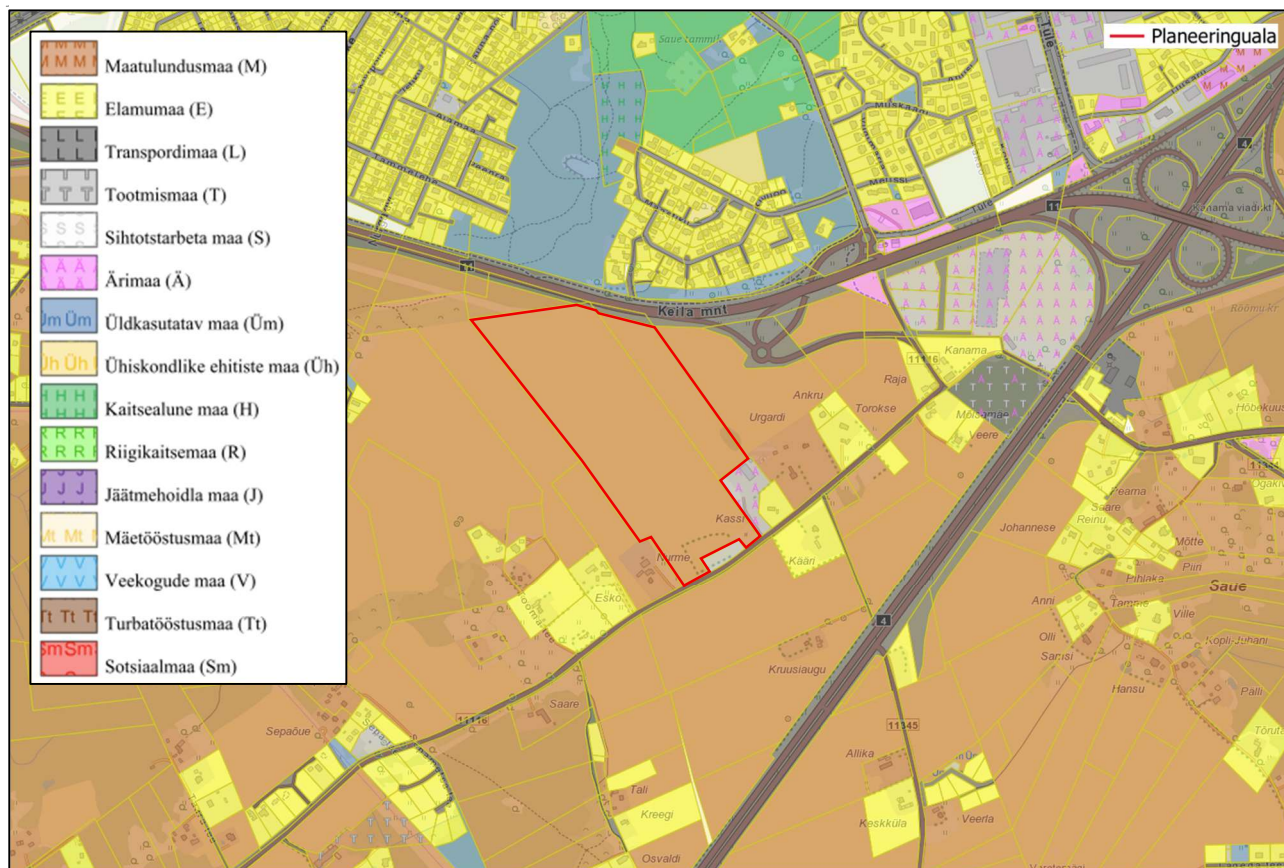
Joonis 8. Kehtivate detailplaneeringutega alad kavandatava tegevuse läheduses (Maa- ja Ruumiameti planeeringute andmekogu, 29.07.2025)

4. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA EELDATAVALT MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS

4.1. ASUSTUS JA MAAKASUTUS

Praeguses olukorras on planeeringuala **hoonestuseta**. Planeeringuala asub Jõgisoo külas **Saue linna vahetus läheduses** (joonis 9). Lähiumbruses on hoonestatud elumumaid, elamutega maatulundusmaid, üks hoonestatud tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega katastriüksus ning üks hoonestamata tootmismaa sihtotstarbega katastriüksus. (Maa- ja Ruumiamet, 21.07.2025)

Planeeringualaga piirneval tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega katastriüksusel tegutseb ettevõtte Transporditehnika OÜ, mille põhitegevuseks on veokite pealisehituste projekteerimine, valmistamine, hooldus ning remont (Transporditehnika OÜ veebileht, 23.0.2025).



Joonis 9. Asustus ja maakasutus planeeringualal ja ümbruses (Maa- ja Ruumiamet, 21.07.2025)

Planeeringuala maa olemasolevaks sihtotstarbeks on **maatulundusmaa** ja valdavalt on tegemist haritava maaga. Täpsem ülevaade planeeringuala ja vahetult ümbritseva ala maa praegusest sihtotstarbest ja kõlvikulisest koosseisust on esitatud peatükis 2.1 (vt tabel 1). Ala kavandatavaks sihtotstarbeks on valdavalt elamumaa (üksikelamu maa ja ridaelamu maa) ja ärimaa. Ülevaate piirkonnas tulevikus kavandatavast maakasutusest annab peatükk 3.2 (vt joonis 7).

Praeguses olukorras on alal registreeritud põllumassiivid nr 53157425484 ja 53157447927, mis on olnud kasutusel **püsirohumaana**. 2025. aastal on alal taotletud järgmised toetused: mahepõllumajandusliku taimekasvatuse toetus, põhiline sissetulekutoetus jätkusuutlikkuseks, põhjavee kaitse toetus, täiendav ümberjaotav sissetulekutoetus jätkusuutlikkuseks. (PRIA, 21.07.2025)

Planeeringuala asub **tiheda liiklusega maantee läheduses**. Planeeringualast põhja jääva Tallinna ringtee (nr 11) aasta keskmine ööpäevane liiklus planeeringuala ääres on 12 841 autot. Planeeringualast lõunasse jääva Kanama-Jõgisoo tee (nr 11116) aasta keskmine ööpäevane liiklus planeeringuala äärsel lõigul on 517 autot ning ca 350 m kaugusel asuva Tallinna-Pärnu-Ikla tee (nr 4) aasta keskmine ööpäevane liiklus on 15 603 autot. Planeeringuala läheduses on olemas Kanama-Jõgisoo tee (nr 11116) ringristmik, mille kaudu on võimalik ühendus Saue linna ja Tallinna ringteega (nr 11). (Maa- ja Ruumiamet, 23.07.2025)

4.2. MAASTIK JA TAIMESTIK

Tegemist on haritava maaga, mis on kasutusel olnud **püsirohumaana** (joonis 10), puittaimestikku on seega alal vähe, ala lõunaserval on **puudehekk** ning idaserval puude ja põõsastega **põllusaar**, kus haljastuse kõrgus on kuni 20 m (Maa- ja Ruumiamet, 21.07.2025).



Joonis 10. Vaade planeeringualale ja lähiümbrusele 2024. aasta kevadel (Maa- ja Ruumiameti fotoladu, pildistamise aeg: 30.04.2024)

Tegemist ei ole väärtusliku loodusliku ala ega roheline võrgustiku osaga, mida oleks asjakohane käsitleda kui ökosüsteemi teenuseid pakkuvat loodusvara.

4.3. MULLASTIK, GEOLOOGIA JA HÜDROGEOLOOGIA

Planeeringuala on tasase **reljeefiga**, absoluutkõrgusega ca 39,5-40 m (Maa- ja Ruumiamet, 21.07.2025).

Alal levivad karbonaatsed **mullad**: rähkmuld (K), leetjas muld (KI), leostunud muld (Ko) ja koreserikas leostunud muld (Kor). Tegemist ei ole maaparandussüsteemide alaga. (Maa- ja Ruumiamet, 21.07.2025)

Kavandatava tegevuse ala on maakonnaplaneeringus märgitud väärtusliku põllumajandusmaana, kuid Saue valla üldplaneeringus on väärtuslike põllumajandusmaade paiknemist täpsustatud ning alale ei ole määratud väärtuslikku põllumajandusmaad (vt ptk 3.2).

Pinnakatte ligikaudne paksus planeeringualal on ca 2-3 m. Pinnakatte moodustavad Järva kihistu Võrtsjärve alamkihistu liustikused ehk moreenid (saviliiv ja liivsavi, veerised ja munakad) (Q1jrVr_g). **Aluspõhjas** avaneb Keila lademe savikas, biohermne lubjakivi, mergel, K-bentoniit (O₃KL). Planeeringualale ei jää **maardlaid**, **mäeeraldisi** ega **maavara** varusid. (Maa- ja Ruumiamet, 21.07.2025)

Esimeseks aluspõhjaliseks **põhjaveekompleksiks** on Ülem-Devoni veekompleksi, Narva veepideme ja Siluri-Ordoviitsiumi (S-O) veekompleksi lähelised ja karstunud kivimid (veeandvusega <0,1 ls-1m-1). Silur-Ordoviitsiumi veekompleksi **põhjavee voolusuund** on kagust edelasse. (Maa- ja Ruumiamet, 21.07.2025)

Põhjavesi on planeeringualal kaitsmata, esimese aluspõhjalise veekompleksi looduslik kaitstus maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes praktiliselt puudub (Maa- ja Ruumiamet, 21.07.2025). Planeeringuala

ei paikne nitraaditundlikul alal ja maa-alal ei esine karstialasid (EELIS, 21.07.2025).

Alal asuvad Kambriumi-Vendi põhjaveekogum, Ordoviitsiumi-Kambriumi põhjaveekogum Lääne-Eesti vesikonnas ja Siluri-Ordoviitsiumi Harju põhjaveekogum (EELIS, 21.07.2025), keskkonnaministri 01.10.2019 määruse nr 48 kohaselt vastavalt põhjaveekogumid nr 3, 4 ja 10. Kõigi põhjaveekogumite seisund hinnati 2020. aastal heaks (tabel 2).

Tabel 2. Planeeringualal asuvate põhjaveekogumite seisundi ülevaade (Marandi *et al.*, 2020)

Põhja-vee-kogumi number	Põhjaveekogumi nimi	Seisundi koondhindang (2020)		Halva või hea (ohustatud) seisundi põhjendus
		Keemiline	Koguseline	
3	Kambriumi-Vendi põhjaveekogum	Hea (ohustatud)	Hea (ohustatud)	Ohustatus on tingitud testi 2 (<i>test põhjaveekogumi keemilise seisundi hindamiseks soolase või muu vee sissetungi ohust lähtuvalt</i>) ja 9 (<i>test põhjaveekogumi koguselise seisundi hindamiseks soolase või muu vee sissetungi ohust lähtuvalt</i>) tulemustest. Testi 6 (<i>test põhjaveekogumi koguselise seisundi hindamiseks põhjaveeressursi bilansist lähtuvalt</i>) kohaselt on seisund hea, kuid kinnitatud põhjaveevarude hulk ületab looduslikke varusid peaaegu 4 korda, mistõttu võib seisundit hinnata tinglikult ohustatuks.
4	Ordoviitsiumi-Kambriumi põhjaveekogum Lääne-Eesti vesikonnas	Hea (ohustatud)	Hea	Ohustatus on tingitud testi 1 (<i>test põhjaveekogumi kui terviku üldise keemilise seisundi hindamiseks</i>) ja 2 (<i>test põhjaveekogumi keemilise seisundi hindamiseks soolase või muu vee sissetungi ohust lähtuvalt</i>) tulemusena.
10	Siluri-Ordoviitsiumi Harju põhjaveekogum	Hea	Hea	

4.4. PINNAVESI

Pinnaveekogusid planeeringualal ega vahetus läheduses ei ole. Lähim veekogu on ca 1 km kaugusel läänes asuv Rõõmu kraav (VEE1094517) (EELIS, 21.07.2025).

4.5. KAITSEALUSED LOODUSOBJEKTID, SH NATURA 2000 VÕRGUSTIKU ALAD

Riiklikult (riigi või kohaliku omavalitsuse tasandil) kaitstavaid loodusväärtusi või nendega seotud alasid planeeringualal ja vahetus ümbruses ei ole. Lähimaks kaitstavaks alaks on ca 440 m kaugusel põhjas asuv Saue tammik (KLO1200455), kus asuvad ka II ja III kaitsekategooria samblike leiukohad (tabel 3). Planeeringualast ca 670 m kaugusel loodes on III kaitsekategooria looma *Formica pratensis* (liivakuklane) leiukoht

(KLO9201816). Teised kaitsealused alad ja objektide leiukohad asuvad planeeringualast kaugemal kui 1 km. Arvestades võimalikke kokkupuutevõimalusi on tabelisse lisatud ka planeeringualast 3 km raadiuses asuvad kaitsealuste loomade leiukohad. (EELIS, 23.07.2025)

Tabel 3. Riiklikul või kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad objektid planeeringualal ja ala piirist kuni 1 km raadiuses (tabelis helesinise varjutusega) ning ala piirist 3 km raadiuses asuvad kaitsealuste loomade leiukohad (EELIS, 23.07.2025)

Kaitsealune objekt			Märkus/lisateave (vajadusel)
Tüüp/ kaitsekategooria	Nimetus	EELIS kood	
Kaitsealune park	Saue tammik	KLO1200455	Planeeringualast ca 440 m kaugusel põhjas
III kaitsekategooria	<i>Formica pratensis</i> (liivakuklane)	KLO9201816	Planeeringualast ca 670 m kaugusel loodes
II kaitsekategooria	<i>Biatoridium monasteriense</i> (rohe-tilksamblik)	KLO9702546	Planeeringualast ca 850 m kaugusel põhjas
II kaitsekategooria	<i>Biatoridium monasteriense</i> (rohe-tilksamblik)	KLO9702547	Planeeringualast ca 770 m kaugusel põhjas
III kaitsekategooria	<i>Sclerophora pallida</i> (lumi-nuisamblik)	KLO9702550	Planeeringualast ca 800 m kaugusel põhjas
III kaitsekategooria	<i>Sclerophora pallida</i> (lumi-nuisamblik)	KLO9702551	Planeeringualast ca 830 m kaugusel põhjas
III kaitsekategooria	<i>Arthonia byssacea</i> (rant-tähnsamblik)	KLO9702548	Planeeringualast ca 750 m kaugusel põhjas
III kaitsekategooria	<i>Arthonia byssacea</i> (rant-tähnsamblik)	KLO9702549	Planeeringualast ca 750 m kaugusel põhjas
II kaitsekategooria	<i>Eptesicus nilssonii</i> (põhja-nahkhiir)	KLO9100320	Planeeringualast ca 1,3 km lõunas
II kaitsekategooria	<i>Plecotus auritus</i> (pruun-suurkõrv)	KLO9100243	Planeeringualast ca 1,3 km lõunas
II kaitsekategooria	<i>Emberiza hortulana</i> (põldtsiitsitaja)	KLO9108154	Planeeringualast ca 2,2 km edelas
III kaitsekategooria	<i>Euphydryas aurinia</i> (teelehe-mosaiikliblikas)	KLO9201718	Planeeringualast ca 1,3 km kagus
III kaitsekategooria	<i>Ficedula parva</i> (väike-kärbsenäpp)	KLO9108155	Planeeringualast ca 1,3 km kagus
III kaitsekategooria	<i>Coenonympha hero</i> (vareskaera-aasasilmik)	KLO9200590	Planeeringualast ca 1,8 km kirdes

Natura 2000 alasid planeeringuala läheduses ei asu. **Inventeeritud Natura elupaiku** planeeringualal ei asu. Lähimad inventeeritud Natura elupaigad on ca 300 m kaugusel läänes asuvad ELP0031764 (tüüp: 6510 Aas-rebasesaba ja ürt-punanupuga niidud; esinduslikkus: B hea) ja ELP0031763 (tüüp: 6210 Kuivad niidud lubjarikkal mullal; esinduslikkus: B hea). (EELIS, 22.07.2025)

Väariselupaiku planeeringualal ei asu. Lähim on ca 1,3 km kaugusel edelas asuv väariselupaik VEP158023. (EELIS, 04.08.2025)

4.6. KULTUURIPÄRAND

Kultuurimälestisi planeeringualal ei asu. Lähim kultuurimälestis on ca 550 m kaugusel idas asuv Saue postijaama peahoone (registri number: 2967). (Maa- ja Ruumiamet, 21.07.2025)

Pärandkultuuri objekte planeeringualal ei asu. Lähim pärandkultuuri objekt on ca 600 m kaugusel läänes asuv Aila varukomandokeskus (tüüp: okupatsioonija objektid; registreerimisnumber: 726:OKU:001). (Maa- ja Ruumiamet, 21.07.2025)

4.7. KESKKONNA VASTUPANUVÕIME

Ala tundlikkus on vastupanuvõime suurus. Selle hindamisel lähtutakse märgalade, jõeäärsete alade, jõesuudmete, randade ja kallaste, merekeskkonna, pinnavormide, maastike, metsade, Natura 2000 võrgustiku alade, kaitstavate loodusobjektide, alade, kus õigusaktidega kehtestatud nõudeid on ületatud või võidakse ületada, tiheasutusega alade ning kultuuri- või arheoloogilise väärtusega alade vastupanuvõimest.

- Planeeringualal ja lähiümbruses on esimene aluspõhjaline põhjaveekiht kaitsmata maapinnalt lähtuva punkt- ja hajureostuse eest. Õhukese pinnakatte tõttu on oht pinnasesse sattunud ainete ja ühendite jõudmiseks aluspõhjas leviva põhjaveekogumini.
- Planeeringualal levivad Kambriumi-Vendi põhjaveekogum, Ordoviitsiumi-Kambriumi põhjaveekogum Lääne-Eesti vesikonnas ja Siluri-Ordoviitsiumi Harju põhjaveekogum, mille seisund hinnati 2020. aastal heaks.
- Planeeringualal ja lähiümbruses ei asu pinnaveekogusid.
- Planeeringualal ja lähiümbruses ei asu looduskaitsealuste taime-, seene- ega loomaliikide leiukohti ega looduskaitse all olevaid alasid (sh Natura 2000 võrgustiku alasid).
- Planeeringuala ei asu roheline võrgustiku ega väärtusliku maastiku alal.
- Planeeringualal ega lähiümbruses ei ole märgalasid.
- Planeeringualal ega lähiümbruses ei asu kultuuriväärtuslikke objekte ega alasid.
- Planeeringualal ega lähiümbruses ei ole Keskkonnaotsuste Infosüsteemi (KOTKAS) andmetel keskkonnakaitselubade alusel tegutsevate ettevõtetega seotud registreeritud õhusaasteallikaid, jäätmekäitluskohi ega ohtlikke objekte. Lähimaks on ca 600 m kaugusel kirdes keskkonnaloa L.ÕV/320395 alusel tegutsev AS Olerex tankla (KOTKAS, 30.07.2025).

5. HINNANG KESKKONNAMÕJU OLULISUSELE JA KESKKONNAPROBLEEMID

5.1. MÕJUALA RUUMILINE ULATUS JA MÕJUTATAV ELANIKKOND

Planeeritavate tegevuste keskkonnamõju jaguneb kaheks – ehitusaegne ja kasutusaegne mõju.

Ehitusaegsed mõjud avalduvad elamuala hoonete, juurdepääsutee, parklate ja tehnovõrkude rajamisel. Ehitustegevusega kaasnevad pöördumatud mõjud, nagu loodusliku taimeistiku eemaldamine, pinnasetööd ja maastikuilme muutumine. Lisaks kaasnevad ehitamise perioodil lühiajalised mõjud, nagu ehitusmasinate ja ehitustöödega seotud õhusaaste ja müra. Tegemist on ajutise iseloomuga mõjudega, mis lakkavad pärast tööde lõpetamist. Ehitustööde mõju on pigem lokaalne, mõjuala piirdub ehitusplatsi ja selle vahetu ümbrusega.

Kasutusaegsed mõjud tulenevad eelkõige planeeringuala kasutamise iseloomu ja aktiivsuse muutumisest. Varasemalt hoonestamata alale soovitakse rajada elamuala ja ärihooned, mis suurendab piirkonna asustustihedust ja ala kasutamise intensiivsust. Samas on planeeringuala läheduses juba praegu tihedama asustusega Saue linn ning üldplaneeringuga on planeeringuala kontaktvööndis ja lähiumbruses kavandatud ka teisi pere- ja ridaelamu maa-ala ning äri maa-ala juhtotstarbega alasid. Elamuala ja ärihoonete kasutamisega kaasneb liikluskoormus ja sellest tulenev müra ja õhusaaste.

Ala kasutamisest on mõjutatud vahetus ümbruses elavad inimesed ning ka planeeringualale elama asuvad ja ärihooneid kasutavad inimesed. Kasutusaegne mõju avaldub üldiselt ka ala taimeistikule ning alal elavatele ja alal liikuvatele loomadele.

5.2. MÕJU MAAKASUTUSELE

Detailplaneeringuga nähakse praegu 100% ulatuses maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusele ette ca 1/5 ulatuses ärimaa ja ca 1/3 ulatuses elamumaa sihtotstarve, lisaks teemaa ning haljasala ja kaitsehaljastuse maa krundid. Sihtotstarbe muutmine annab eeldused ala kasutamiseks elamualana ja ettevõtlustegevuseks.

Planeeringualale on kehtiva üldplaneeringuga kavandatud tiheasustusega ala ning pere- ja ridaelamute maa-ala, kuhu detailplaneeringuga kavandatakse osaliselt ka ettevõtlustegevust võimaldav ärimaa. Üldiselt võib pidada ärimaad piirkonda sobivaks, kuna see toetab üldplaneeringuga kavandatud asustuse tihendamist piirkonnas ning võimaldab pakkuda erinevaid elamuala toetavaid teenuseid. Lisaks on oluline, et ärimaa kavandatakse suure liikluskoormusega Tallinna ringtee (nr 11) äärde, kus oleks üldplaneeringuga kavandatud elamuala kvaliteet kehvem.

Detailplaneeringus nähakse ette üldplaneeringuga kavandatud kogujatee, mis hõlmab ka teisi katastriüksusi, kuid kuna tegemist on varasemalt kavandatud teega, ei kaasne detailplaneeringuga täiendavaid piiranguid teiste katastriüksuste maakasutusele. Kavandatava kogujatee alal on samuti tegemist hoonestamata rohumaadega.

Siiani rohumaana kasutatud ala võetakse aktiivsesse kasutusse, maakasutuse iseloom muutub suurel määral, seega on kavandatava tegevuse mõju maakasutusele intensiivne ja pikaajaline. Üldiselt võib pidada mõju positiivseks, kuna see võimaldab Saue valla üldplaneeringuga ettenähtud maakasutust ja toetab piirkonnas kavandatud arengusuunda.

5.3. MÕJU MAAVARADE VARUDELE

Praeguses planeerimisprotsessi staadiumis ei ole ressursikasutuse täpsed lahendused ja kogused teada (vt ptk 2.3). Arvestades kavandatavate tööde eeldatavat mahtu, ei ole vajadus looduslike maavarade (liiv, kruus, lubjakivist toodetud killustik) järele Eesti mastaabis väga suur. Vajalikud maavarad (kruus, kivid jms) saadakse eeldatavalt võimalikult lähedal asuvatest karjääridest, kus ehitustegevuse elluviimiseks sobivaid maavarasid

kaevandatakse ja kus maavarade kaevandamise mõjusid on juba hinnatud. **Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju maavaradele.**

5.4. MÕJU PINNASELE JA MULLASTIKULE

Alal on tegemist haritava maaga, kus pinnas ja mullastik on juba mõjutatud inimtegevusest ja ei ole säilinud looduslik seisund. Ala ei ole üldplaneeringu põhjal väärtuslik põllumajandusmaa, seega mõju väärtuslikule põllumajandusmaale ei kaasne.

Hoonete, neid teenindavate juurdepääsuteede, parklate ja kommunikatsioonide rajamisel on vaja teha pinnasetöid. Ehitustööde alalt on vajalik eemaldada ehituseks mittesobiv mullakiht ja selle all olev pinnas ning asendada see ehitustegevuseks sobiva kandevõimega pinnasega (killustik, kruus, liiv). Ehitustegevusel on mulla- ja kaevetöödel otsene mõju pinnasele ja mullastikule. Mõju on lokaalne ja piirduv planeeritud hoonete, teede, parklate ja kommunikatsioonide asukoha ja vahetu lähedusega. Väljakaevatud ehitustöödeks mittesobivat mineraalpinnast saab kasutada maa-alade planeerimisel või muudel objektidel väljaspool planeeringuala (vt ka ptk 5.10).

Kavandatud ehitustegevusel on ka oht pinnase saastumiseks kütusega, ehitusmasinatest lekkiva õliga, planeeringualal ladustatavate ja kasutatavate muude kemikaalidega jne. Lekete esinemise ohu minimeerimiseks tuleb kasutada tehniliselt korras olevaid masinaid ning pidada kinni keskkonnakaitselistest ja tööohutusnõuetest.

Võimalikuks on ka ehitustöödel kasutatava tehnika ja masinate kasutamise tagajärjel toimuv avari. Avariolukorrad ei iseloomusta tavapärast olukorda ja selliseid olukordi on võimalik minimeerida keskkonnakaitselistest ja tööohutusnõuetest kinnipidamisega.

Ohutustehnika järgimisel ja tehniliselt korras masinate kasutamisel on lekete ja avari esinemine ning saasteainete levik pinnasesse ja olulise reostuse tekkimine ebatõenäoline. Ei ole alust eeldada pinnase reostuse teket, mis põhjustaks pinnases keskkonnaministri 28.06.2019 määrusega nr 26 „Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases“ sätestatud ohtlike ainete sisalduse piirväärtuste ületamist.

Kuna eeldatavalt tuuakse alale kasvupinnast ka väljastpoolt planeeringuala, on asjakohane juhtida planeeringus tähelepanu, et **võõrliikide leviku takistamiseks ei tohi kasutada kasvupinnast, mis võib sisaldada võõrliikide seemneid (sh pärineb teadaoleva võõrliigi kasvukohast).**

Kavandatava tegevuse puhul esineb mõju pinnasele eelkõige ehitusstaadiumis. Ehitusaegne mõju pinnasele on eelkõige seotud hoonete aluse maapinna ettevalmistamisega (ehituseks ebasobiva pinnase eemaldamisega, maapinna osalise ümberkujundamisega, hoonete vundamentide rajamisega, juurdepääsuteede ja parklate ning kommunikatsioonide rajamisega, samuti hoonestuse ümbruse korrastamisega). Kavandatava tegevuse mõju pinnasele ja mullastikule on ehitustööde ajal intensiivne ja mõju on pikaajaline. Arvestades, et tegemist ei ole loodusliku alaga, olulist mõju ei esine. Pinnast on võimalik taaskasutada kruntide siseselt või mujal objektidel väljaspool planeeringuala ning ehitustöödega rikutud ala taastatakse.

5.5. MÕJU PINNA- JA PÕHJAVEELE

Planeeringualal ja vahetus läheduses ei ole veekogusid, mida ehitustegevus või ala kasutus mõjutada võiks, seega ei kaasne kavandatavaga mõju pinnaveele. Planeeringualal on esimene aluspõhjaline veekogum looduslikult kaitsmata, seega on eriti oluline arvestada võimaliku mõjuga põhjaveele.

Kavandatud ehitustegevusel on oht põhjavee saastumiseks kütusega, ehitusmasinatest lekkiva õliga, planeeringualal ladustatavate ja kasutatavate muude kemikaalidega jne. Esimene aluspõhjaline põhjaveekogum on maapinnalt lähtuva reostuse eest looduslikult kaitsmata. Ehitus- ja veomasinatest põhjustatud õli- ja kütuselekete korral võivad saasteained jõuda ülemistesse põhjaveekihtidesse. Lekete esinemise ohu minimeerimiseks tuleb kasutada tehniliselt korras olevaid masinaid ning pidada kinni keskkonnanõuetest ja tööohutusnõuetest.

Võimalik on ka ehitustöödel kasutatava tehnika ja masinate kasutamise tagajärjel toimuv avarii. Avariilukorrad ei iseloomusta tavapärase olukorda ja selliseid olukordi on võimalik minimeerida keskkonnanõuetest ja tööohutusnõuetest kinnipidamisega. **Põhjavee saastumise ohu minimeerimiseks tuleb pidada kinni veeseaduses (vastu võetud 30.01.2019) ja selle alamaktides sätestatud nõuetest, rakendada ehitustöödel keskkonnanõuete abinõusid ja pidada kinni tavapärastest ohutusnõuetest.**

Ohutustehnika järgimisel ja tehniliselt korras masinate kasutamisel on lekete esinemine ja avarii tekkimine ning saasteainete levik pinnasesse, sealt edasi põhjavette ning olulise reostuse tekkimine ebatõenäoline. Ei ole alust eeldada põhjavee reostuse teket, mis põhjustaks keskkonnaministri 04.09.2019 määrusega nr 39 „Ohtlike ainete põhjavee kvaliteedi piirväärtused“ sätestatud põhjavee kvaliteedi piirväärtuste ületamist.

Kasutusaegsel perioodil on peamine põhjavee reostumise risk seotud elamute ja ärihoonete kasutajate mootorsõidukite parkimisega, kuna parklates võib esineda sõidukite õlilekkeid. Kui õli lekkib masinast asfaldile või muule parkla pinnasele, võib see vihmaveega jõuda kõrval paiknevale looduslikule pinnasele, kus see koos veega pinnasesse imbub. Elamualal on parklate kasutamise intensiivsus pigem väike, kuid ärihoonete juurde suurema intensiivsusega parklate kavandamisel nähakse tihti ette õli- ja liivapüüduuri paigaldamine. Õlipüüduuri paigaldamine võiks jääda detailplaneeringu koostamise käigus kohaliku omavalitsuse otsustada, sest kuigi need täidavad nõuetekohasel paigaldamisel oma eesmärgi, võivad teisalt hooldamata (regulaarselt puhastamata) õlipüüduurid aja jooksul kujuneda ise keskkonnale reostusallikaks (parklast õlipüüdurisse juhitud vihmavesi hakkab sinna kogunenud õli välja pesema).

Planeeringualal puudub ühisveevärk ja -kanalisatsioon, kuid läheduses asub Saue reoveekogumisala (RKA_HA0011) (EELIS, 14.02.2025) ning üldplaneeringu järgselt on tegemist perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetava alaga. **Detailplaneeringu koostamisel tuleb reoveekäitluse lahendamisel lähtuda piirkonna vee-ettevõtja (AS Kovek) poolt väljastatud tehnilistest eeltingimustest.** Eeltingimuste kohaselt on liitumine ühiskanalisatsiooniga võimalik tulevikus, kui on valminud Klaasi tee L1 kanalisatsioonitorustik. Reovesi on võimalik ära juhtida läbi Klaasi tee reoveepumpla Saue linna ühiskanalisatsiooni, kuid tuleb arvestada, et hetkeline vooluhulk Tule tänava reoveemõõdusõlmes ei tohi ületada 2 l/s. Selle tagamiseks tuleb paigaldada sobiva suurusega seguritega puhvermahuti ja tagada reovee ärajuhtimine läbi Klaasi tee reoveepumpla automaatika. Täpne lahendus täpsustatakse tööprojekti koostamise käigus.

Kavandatava tegevuse puhul on kasutusajal tegemist tavapärasele tiheasustusega piirkonnale iseloomuliku veetarbega, mistõttu ei ole põhjust eeldada negatiivset mõju piirkonnas kasutatavale koguseliselt heas seisus põhjaveekogumile. **Detailplaneeringu koostamisel tuleb ühisveevärgiga liitumiseks lähtuda piirkonna vee-ettevõtja (AS Kovek) poolt väljastatud tehnilistest eeltingimustest.**

Sademevee käitlemisel tuleb juhinduda eeskätt veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõuetest ning järgida üldprintsiipi, et sademevee käitlemise lahendused ei tohi kaasa tuua negatiivset mõju ümbritsevale maakasutusele ega veekeskkonna seisundile.

Planeeringualal ega läheduses ei ole pinnaveekogusid, kuhu saaks juhtida sademeveett. Sademevee pinnasesse juhtimiseks peavad olema sobivad geoloogilised tingimused. Keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ § 7 lõike 3 kohaselt peab sademevee suublasse juhtimisel veeseaduse § 129 tähenduses immutussügavus olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt vähemalt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest. Planeeringualal on pinnakate õhuke (ca 2-3 m). Tingimused sademevee pinnasesse juhtimiseks ei ole seega õhukese pinnakatte tõttu soodsad.

Veeseaduse § 129 lg 3 sätestab, et kui sademeveest vabanemiseks kasutatakse looduslähedasi lahendusi, nagu rohealaid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist, ei käsitata sademevee suublasse juhtimisena veeseaduse tähenduses. **Detailplaneeringu koostamisel tuleb analüüsida võimalike säästvaid sademeveelahendusi ning leida sobiv lahendus või lahenduste kombinatsioon, mis võimaldaks suhteliselt tihedal elamualal kohapeal sademevee käitlust lahendada.**

Detailplaneeringualal kavandatakse vajalik teedevõrk ning elamute ja ärihoonete juurde rajatakse tõenäoliselt ka kõrvakattega parkimiskohti. **Planeeringus on asjakohane juhtida tähelepanu vajadusele ja võimalustele vähendada kõvakattega pindadega ala, et seeläbi vähendada kõvadelt pindadelt koguneva sademevee kogust.**

5.6. MÕJU ROHELISELE VÖRGUSTIKULE

Mõju rohelisele võrgustikule puudub, kuna planeeringuala ei asu rohelise võrgustiku alal, samuti ei kaasne planeeringu elluviimisel selliseid tagajärgi, mis lähima rohelise võrgustiku koridori ja tugiala toimimisele mõju võiksid avaldada.

5.7. MÕJU LOODUSVÄÄRTUSTELE JA KAITSTAVATELE LOODUSOBJEKTIDELE (SH NATURA 2000 ALADELE)

Planeeringualal ei asu loodusväärtusi ja kaitsealuseid loodusobjekte. Lähim kaitstav loodusobjekt on vähemalt ca 440 m kaugusel asuv Saue tammik (KLO1200455). Vabariigi Valitsuse 03.03.2006 määrus nr 64 „Kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute kaitse-eeskiri“ sätestab, et pargi kaitse-eesmärk on ajalooliselt kujunenud planeeringu, dendroloogiliselt, kultuurilooliselt, ökoloogiliselt, esteetiliselt ja puhkemajanduslikult väärtusliku puistu ning pargi- ja aiakunsti hinnaliste kujunduselementide säilitamine koos edasise kasutamise ja arendamise suunamisega. Saue tammikuni võib tänu piisavalt suurele vahekaugusele ulatuda vaid välisõhku väljutavate heidetega (müra, saasteained välisõhku, tolmu) seotud mõju ning seda vaid vähesel määral ja soodustavatel ilmaoludel. Mõju pargi kaitse-eesmärgiks olevatele väärtustele ei ole tõenäoline.

Pargis asuvate II ja III kaitsekategooria samblike leiukohad on pargi kaugemas ääres ning välisõhku väljutatavate heidete mõju ulatumine nende leiukohtadeni ei ole tõenäoline.

Piirkonnas asuvate kaitsealuste loomade puhul ei ole põhjendatud eeldada olulist kokkupuudet kavandatud tegevusega, kuna läheduses ei ole liike, kellel puhul võiks eeldada planeeringualal oleva rohumaa intensiivset kasutamist toitumisalana vmt otstarbel. Tänu piisavalt suurele vahekaugusele ei ole välisõhku väljutatavate heidete mõju ulatumine kaitsealuste loomade leiukohtadeni tõenäoline.

Planeeringuala läheduses ei asu Natura 2000 alasid, kuid planeeringualast ca 300 m kaugusel läänes asuvad inventeeritud Natura elupaigad. Tänu piisavale vahekaugusele võib Natura elupaikadeni ulatuda vaid välisõhku väljutavate heidetega (müra, saasteained välisõhku, tolmu) seotud mõju. Planeeringuala ja Natura elupaikade vaheline ala on valdavalt hoonestamata ja haljastuseta, seega võib soodustavatel ilmaoludel mõju vähesel määral ka Natura elupaikadeni ulatuda. **Kui rakendatakse peatükis 5.7 nimetatud meetmeid müra ja õhusaaste minimeerimiseks, ei ole põhjust eeldada elupaiga kvaliteeti halvendava mõju esinemist.**

5.8. MÕJU INIMESTE TERVISELE JA HEAOLULE

5.8.1. Müra

Kavandatava tegevusega kaasneb hoonete, teede ja kommunikatsioonide rajamisel mürarikas ehitustegevus. Müra teke oleneb tehtavate tööde iseloomust, kasutatavatest tövõtetest ja ehitusmasinatest.

Atmosfääriõhu kaitse seaduse (edaspidi AÕKS, vastu võetud 15.06.2016) § 59 kohaselt peab müraallika valdaja tagama, et tema müraallika territooriumilt ei levi normtasel ületavat müra. Müra normtasemed on sätestatud keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (tabel 4). AÕKS § 57 kohaselt määratakse mürakategooriad vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele. Saue valla üldplaneeringus on määratletud müra normkategooriad, mida tuleb maakasutuse ja ehitustegevuse planeerimisel reeglina järgida ning millest võib põhjendatud erandeid teha vallavalitsus kaalutlusotsusega. Pere- ja ridaelamumaa on II kategooria ala (haridusasutuse, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandenasutuse ning elamu maa-alad, rohealad). Kaitsehaljastuse maa on üleminekuala/puhverala, mille üks eesmärkidest on mürataseme vähendamine, seega ei rakendata (rohealade) müranorme. Ärimaa on üldplaneeringu kohaselt V kategooria ala (tootmise maa-alad), millele keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 normtasemeid määratud ei ole.

Tabel 4. Müra normtasemed keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 järgi (*müratundliku hoone teepoolsel küljel)

Müra kategooria		Müra piirväärtus (dBA)		Müra sihtväärtus (dBA)	
		Liiklusmüra	Tööstusmüra	Liiklusmüra	Tööstusmüra
II kategooria <i>haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandenasutuste ning elamumaa-alad, maatulundusmaa õuealad, rohealad</i>	Päev	60 65*	60	55	50
	Öö	55 60*	45	50	40

Määruse kohaselt rakendatakse ehitusmüra piirväärtusena ajavahemikul kl 21.00–7.00 asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasel, seega on seadusandluses ehitusmüra normeeritud vaid öhtusel ja öisel ajal. Soovitav on kõik ehitustööd, sh pinnase veotööd ja kaevetööd, teostada ajavahemikus kl 07.00–21.00. Hilisemal ajal tehtavate tööde puhul tuleb arvestada keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest nr 71 tulenevate piirväärtustega. Tekitavat müra tuleb minimeerida ka päevasel ajal, kasutades tehniliselt korras masinaid ning vältides asjatut müra teket. **Kui ehitustööde tegemise ajal arvestatakse müratekke minimeerimise vajadusega, on võimalik teha töid nii, et ei kaasne ehitustegevuse müra piirväärtuste ületamist. Eelistatult tuleks vältida mürarikkeid töid alates kella 21.**

Detailplaneeringu I etapis rajatakse planeeringuala lõunaosas elamuala, mille ehitustöödest on eelkõige mõjutatud lähimate katastriüksuste elanikud. Mõju avaldub ka juurdepääsuteede ääres asuvate elamute elanikele. **Kuna ka ehitusaegne liikluskoormus võib kohati olla suur, oleks otstarbekas rajada esmalt elamuala juurdepääsutee Kanama-Jõgisoo tee (nr 11116) ringristmikult, et vähendada ehitustöödega seotud transpordi liikumist Kanama-Jõgisoo teel (nr 11116) ja planeeringualale lähimate elamute läheduses.**

Detailplaneeringu II etapis toimub ärimaade ja üldplaneeringuga kavandatud kogujatee väljaehitamine, mille ajal võib elamumaa olla juba kasutuses. **Sellisel juhul on ehitustöödel müratekke minimeerimine eriti oluline, et vältida häiringuid lähimate elamute ja haljasala juures.**

Elamuala kasutusajal on mürateke seotud eelkõige liikluse, kasutatavate seadmetega (konditsioneerid, õhksoojuspumbad, muruniidukid) ja olmetegevustega. Võrreldes olemasoleva olukorraga muutub arendustegevuse järel ala kasutusaktiivsus ja liikluskoormus märgatavalt, seega kaasneb piirkonnas ja eriti planeeringualaga piirnevate katastriüksuste hoonete juures tunnetatav mürataseme tõus. Tegemist on tavapärase elamualale iseloomuliku müraga ning ei ole seega oodata lähedal elavate inimeste tervist ja heaolu mõjutava mürataseme kujunemist. **Elamualasisest müratasest minimeerb ka elamualale sobiliku kiiruspiirangu määramine.**

Kavandatavate ärimaade kasutuse täpsem iseloom ei ole teada, kuid eeldatavalt ei kavandata alale mürarikast ettevõtlustegevust. Ärimaade kasutamisel tekitab müra ettevõtete külastajate ja ka kaupade transpordist tulenev liiklus ja samuti võivad tekitada müra fassaadile kinnitatavad tehnoseadmed (näiteks jahutussüsteemi ventilaatorid). Ärimaadega seotud liiklus hakkab valdavalt kulgema üldplaneeringuga kavandatud kogujateed mööda, seega ei mõjuta see müratasest Kanama-Jõgisoo tee (nr 11116) ümbruses. Olemasolevaid elamuid ärimaade ja nende juurdepääsutee ümbruses ei ole, seega ei kaasne märkimisväärset mõju piirkonna praegustele elanikele. Detailplaneeringu I etapis rajatakse planeeringuala lõunaosas elamuala, mille elamud on ka ärimaade ja üldplaneeringuga kavandatud kogujatee läheduses. Tegemist on tavapärase tiheasustusega alale iseloomuliku müraga ning ei ole seega oodata lähedal elavate inimeste tervist ja heaolu mõjutava mürataseme kujunemist. **Võimalike häiringute minimeerimist toetab kõrghaljastusega haljasala kavandamine elamute ja kogujatee vahele ning sobiliku kiiruspiirangu määramine.**

Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 järgi rakendatakse tehnoseadmete ning äri- ja kaubandustegevuse poolt tekitatava müra piirväärtusena tööstusmüra sihtväärtust. **Nii ärihoonetel kui ka elamuala sees tuleb tehnoseadmete paigutamisel arvestada, et tagatud peab olema vastavus müra normtasemetele.**

AÕKS § 58 lg 2 sätestab, et uute planeeringute koostamisel tuleb tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks

piirkonna jaoks kehtestatud müra normtasel. AÕKS § 56 lg 3 kohaselt tagab planeeringust huvitatud isik, et müra sihtväärtust ei ületata ning lg 2 selgitab, et müra sihtväärtus on suurim lubatud müratase uute üldplaneeringutega aladel. Kavandatava tegevuse alal on üldplaneeringuga kavandatud uut maakasutust ning sellisel juhul on asjakohane lähtuda müra sihtväärtusest.

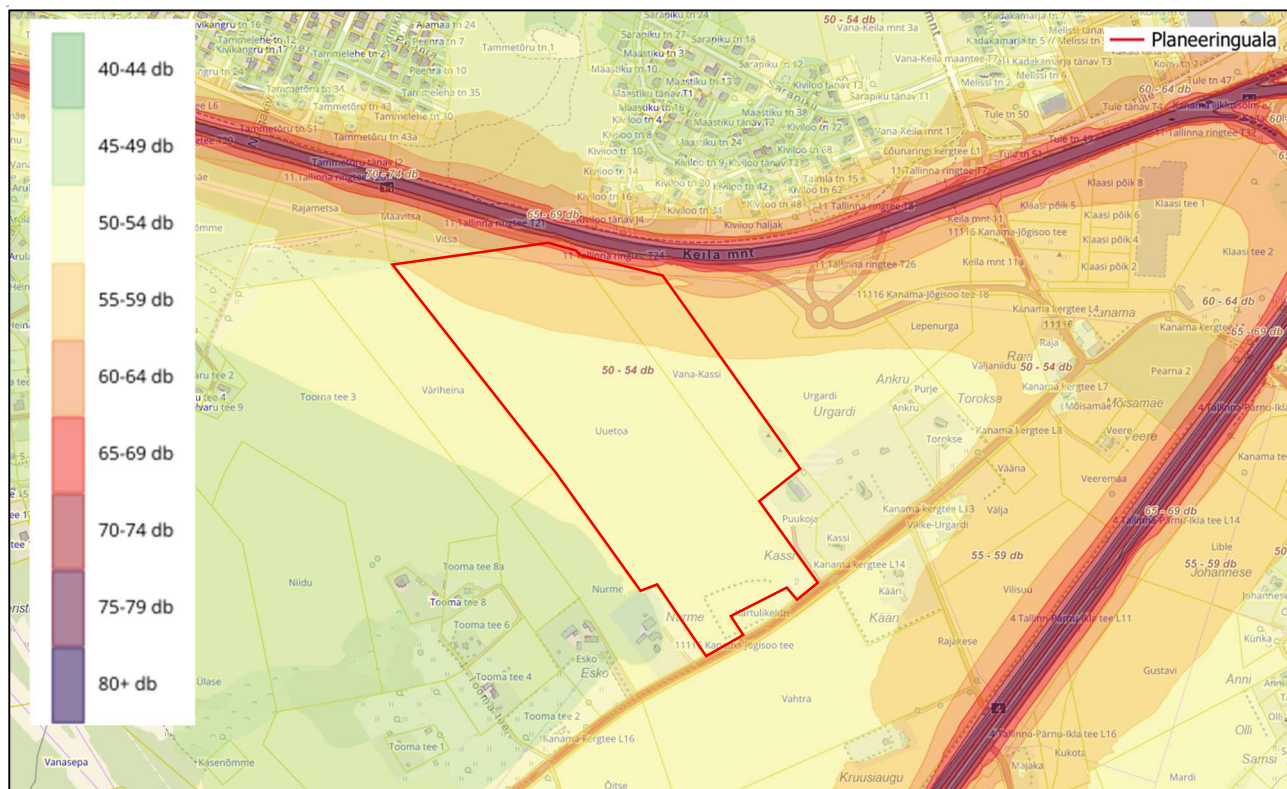
Piirkonna müratasest mõjutab kõige enam tiheda liiklusega Tallinna ringtee (nr 11) ja Tallinna-Pärnu-Ikla tee (nr 4). AÕKS §-st 64 ja keskkonnaministri 20.10.2016 määrusest nr 39 „Välisõhu mürakaardi, strateegilise mürakaardi ja müra vähendamise tegevuskava sisu kohta esitatavad tehnilised nõuded ja koostamise kord“ lähtuvalt koostas Maanteeamet 2022. aastal strateegilised mürakaardid, mille eesmärgiks on anda üldhindang teatud piirkonna erinevate müraallikate tekitatud müratasemete kohta ning laiemalt tagada keskkonnamüraga kokkupuutumisest tingitud kahjulike mõjude vältimine, ennetamine või vähendamine. Paralleelselt strateegiliste mürakaartidega koostati ka siseriiklikud mürakaardid, mis on koostatud müraindikaatoritele Ld ja Ln arvutuskõrgusel 2 m ning on seega võrreldavad müra normtasemetega. (Maa- ja Ruumiamet, 23.07.2025)

Planeeringuala lõunaosas (kavandatav elamuala) on maanteeliikluse päevane müratase 50-54 dB (joonis 11). Öine müratase planeeringuala lõunaosas on 40-44 dB ja keskosas (osaliselt ka kavandataval elamualal) on 45-49 dB (joonis 12). Ala põhjaosas Tallinna ringtee (nr 11) ümbruses on müratase kõrgem, kuid sellele alale on kavandatud kaitsehaljastuse maa ja ärimaa, kus müra normtasemeid määratud ei ole. (Maa- ja Ruumiamet, 23.07.2025)

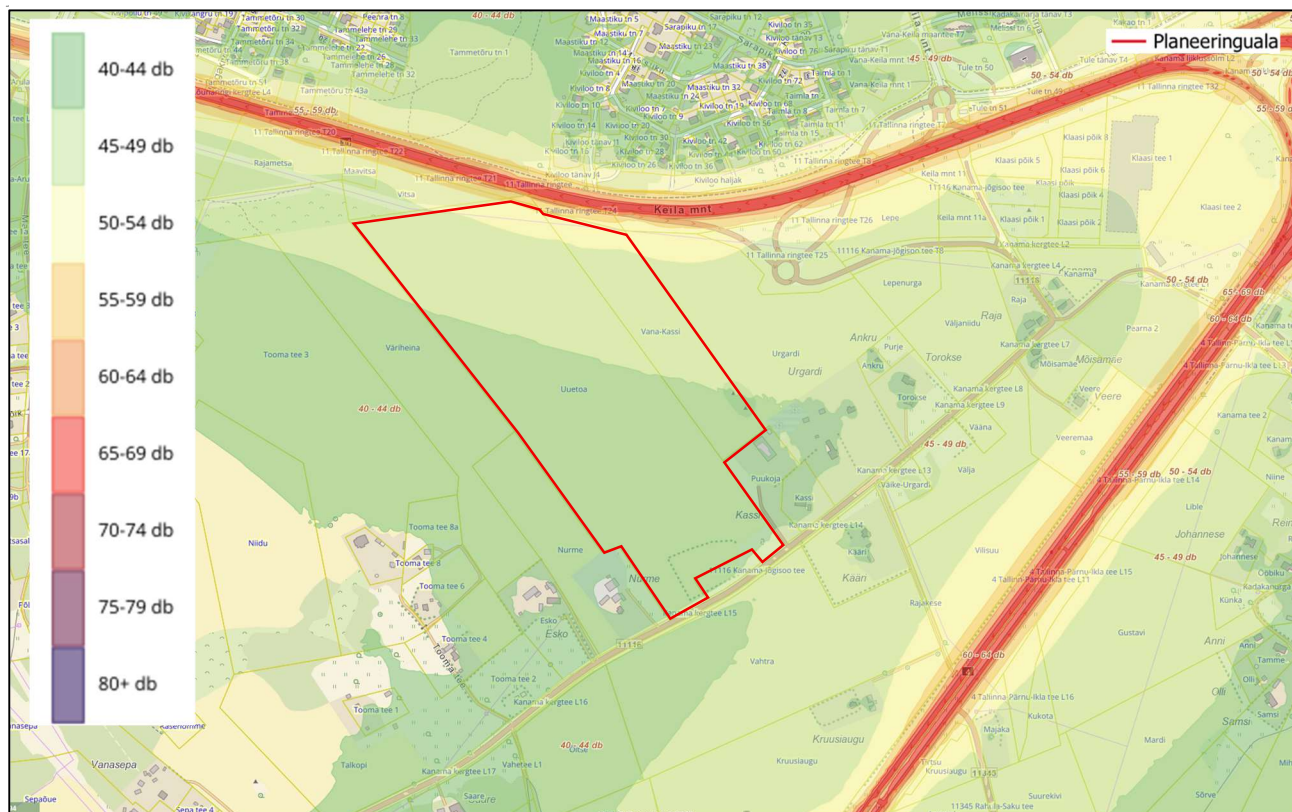
Eluhooned kavandatakse planeeringuala lõunaosasse, kus nende täpsem paiknemine veel muutub, kuid hooned on võimalik paigutada nii, et siseriiklike mürakaartide põhjal II kategooria müra sihtväärtust nende juures ei ületata.

Kuna kavandatavaga kaasneb ka üldplaneeringuga kavandatud kogujatee rajamine, võib müraolukord elamuala muutuda. Planeeringualal kujuneva müraolukorra paremaks mõistmiseks on asjakohane planeerimisprotsessi käigus teha liiklusproгноos ja selle tulemustest lähtuv müra modelleerimine, millest lähtuvalt on planeeringu koostamisel võimalik tagada normidele vastav müraolukord.

Normidele vastava olukorra tagamiseks on võimalik vajadusel kavandada müra levikuid tõkestavaid meetmeid (näiteks müratõkkeseinad või pinnasvallid).



Joonis 11. 2022. aasta siseriikliku mürakaardi maanteeliikluse päevamüraindikaator ehk L_d – aasta kõikide päevaaja helirõhutasete arvsuuruste alusel kindlaks määratud A-korrigeeritud pikaajaline keskmine helirõhutase, mis on müra üldise häirivuse indikaator



Joonis 12. 2022. aasta välisõhu strateegilise mürakaardi maanteeliikluse öömüraindikaator ehk Ln – aasta kõikide ööaja helirõhutasemete arvsuuruste alusel kindlaks määratud A-korrigeeritud pikaajaline keskmine helirõhutase, mis on müra üldise häirivuse indikaator

5.8.2. Vibratsioon

Ehitiste rajamisel võib olla vajadus teha vibratsiooni tekitavaid töid (nt vaiade rammimine või materjalide tihendamine vmt). Inimeste tervisekahjustuste ja ebameeldivate aistingute vältimiseks on sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud üldvibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes. Määruse §-s 3 tuuakse välja üldvibratsiooni piirväärtused päeval (07.00–23.00) ja öisel (23.00–07.00) ajal. **Määruse § 1 lõike 2 kohaselt tuleb seadmeid, masinaid ja muid vibratsiooniallikaid paigaldada, hooldada või kasutada sellisel viisil, et nende poolt tekitatud vibratsioon elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ei ületa määrusega sätestatud piirväärtusi. Määruse nõudeid tuleb arvestada samuti ehitusprojektide koostamisel.**

5.8.3. Õhusaaste

Detailplaneeringuga kavandatakse elamuala rajamist, seega on asjakohane analüüsida, kas piirkonnas toimub õhukvaliteeti oluliselt mõjutavaid tegevusi, mis kavandatava elamuala kvaliteeti mõjutada võivad.

Planeeringualal ega lähikümbruses ei ole keskkonnakaitsealade alusel tegutsevate ettevõtete seotud registreeritud õhusaasteallikaid. Lähimaks on ca 600 m kaugusel kirdes keskkonnala L.ÖV/320395 alusel tegutsev AS Olerex tankla (KOTKAS, 30.07.2025).

Ajuti võib piirkonna õhukvaliteeti mõjutada ka põllumajandustegevus, mis võib olenevalt ilmaoludest suuremat tolmu levikut põhjustada. Planeeringuala ümbruses on siiski valdavalt püsirohumaad ning planeeringualast lõunas on põllukultuuride kasvatamiseks kasutatavad põllumaad vähemalt ca 250 m kaugusel (PRIA,

30.07.2025).

Piirkonna õhukvaliteeti mõjutab kõige enam tiheda liiklusega Tallinna ringtee (nr 11) ja Tallinna-Pärnu-Ikla tee (nr 4). Transpordisaaste ja sealt pärinevad emissioonid on eelkõige seotud kütuste ning rehvide ja teekatte kulumisega. Emissioonid sõltuvad liikluse tihedusest, sõidukite jagunemisest (vanuseline jaotus ja koosseis), naastrehvide osakaalust ja teekattest.

Eestis toimub välisõhu kvaliteedi seire riiklikul tasandil kolmes taustajaamas ja kuues linnajaamas, mis tiheda liiklusega maantee mõju pigem ei kajasta. 2020. aastal teostati õhukvaliteedi mõõtmised Tallinn-Pärnu-Ikla põhimaantee Topi – Kanamaa vahelisel lõigul, mille liiklussageduseks 2018. aasta liiklusloenduse andmetel oli 21 078 autot ööpäevas. Töö eesmärk oli hinnata maanteel tekkiva ja leviva õhusaaste päritolu ning liiklusest pärineva õhusaaste osakaalu üldise õhu saastatuse taseme kujunemisel. Kokkuvõttes järeldati mõõtmistulemuste põhjal, et õhukvaliteedi saastatuse taseme piirkonnas võib lugeda heaks, kuna mõõdetud saastetasemed ei ohustanud keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid“ määratud õhukvaliteedi piirväärtuseid, mistõttu puudus võimalus ebasoodsa mõju tekkele inimese tervisele ja keskkonnale. (EKUK, 2020)

Piirkonnas on õhukvaliteet kõige intensiivsemalt mõjutatud läheduses asuvate maanteede suurest liikluskoormusest, kuid liiklusest tingitud õhukvaliteedi piirväärtuste ületamine kavandataval elamualal ei ole tõenäoline.

Kavandatavate hoonete, vajalike kommunikatsioonide (elekter, side, vesi, kanalisatsioon), juurdepääsuteede ja parklate rajamiseks on vajalik ehitustegevus, mille käigus mõjutavad õhukvaliteeti ehitusmasinad ja ehitusmaterjale transportivad masinad, mis paiskavad õhku heitgaase ja tolmuosakesi. Ka mulla- ja kaevetööde tegemisel võib olenevalt ilmaoludest esineda intensiivset tolmuheidet. Töödega võib kaasneda ka lõhnaainete (nt asfaldi laotamisel) heide.

Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused on kehtestatud keskkonnaministri 27.12.2016 määrusega nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid“. Lõhnaainete esinemise häiringutasemed on kehtestatud kliimaministri 06.07.2023 määrusega nr 37 „Lõhnaaine esinemise hindamise kord, hindamisele esitatavad nõuded ja lõhnaaine esinemise häiringutasemed“. Ehitustööde ajal võib kohati olla mõju õhukvaliteedile intensiivne, kuid tegemist on lühiajalise mõjuga, mis ilmneb tööde tegemise ajal ja lakkab pärast tööde teostamist. **Ehitustöödega kaasnevad heitekogused ei ole teada, kuid inimeste tervist kahjustav välisõhu kvaliteedi piirväärtuste ületamine ega oluline lõhnast tingitud häiring ei ole tõenäoline. Olenevalt ilmaoludest võib olla vajadus rakendada tolmuveikut vähendavaid meetmeid nagu teede niisutamine.**

Kavandatava elamuala ja ärihoonete kasutusperioodil võib peamiseks välisõhu kvaliteeti mõjutavaks teguriks olla liiklus. Liiklusega kaasneb sisepõlemismootoris kütuse põletamise tagajärjel heitgaaside paiskumine õhku ning teelt ja rehvide kulumisest õhku paisatavate peenete osakeste levik. Ärimaade kasutamise iseloom ei ole teada, kuid ei ole põhjendatud eeldada, et äritegevusega kaasneks olulisi heiteid välisõhku. Kasutusaegsel perioodil ei saa sõiduaudote kasutamisega seotud õhusaaste ja mürateket pidada märkimisväärseks, tegemist on tavapärase tiheasustusega alale iseloomuliku mõjuga. Piirkonnas toimub õhukvaliteedi muutumine, kuid ei ole alust eeldada, et välisõhu kvaliteet muutub sedavõrd, et kehtestatud piirväärtusi ületatakse ja tekib oluline

keskkonnamõju.

Detailplaneeringuga nähakse ette lokaalsete küttelahenduste kasutamine, millega võib samuti kaasneda mõju õhukvaliteedile. Tegemist on tavapärase tiheasustusega alale iseloomuliku mõjuga. Praeguses planeeringustaadiumis ei ole kasutatavad küttelahendused teada, kuid **soovituslik on kasutada võimalikult energiatõhusaid ja keskkonnasäästlikke lahendusi. Eelistatud oleks soojusvahetuspumpade (õhksoojuspumpad, maasoojuspumpad jne) kasutamine.**

5.8.4. Ohuolukorrad

Võimalikke ohu- ja avariiolekordi on kirjeldatud peatükis 2.5. Kui ehitustööde käigus järgitakse õhu, pinnase, pinnavee ja põhjavee kaitset puudutavaid õigusakte ning head ehitustava, siis on **õnnetuste esinemise tõenäosus ja võimalik oht inimeste tervisele väike.**

Liiklusohutust mõjutab piirkonna teedel kujunev liikluskoormus. Ärimaadega seotud liiklus hakkab kulgema üldplaneeringuga kavandatud kogujateel ning eeldatavalt Kanama-Jõgisoo tee (nr 11116) liiklusolukorda märkimisväärselt ei mõjuta. Elamualaga seotud liikluskoormus võib selle tee liikluskoormust mõnevõrra tõsta. Suurim liiklusvoog on tõenäoliselt seotud Tallinna suunaga, mille ühendus elamualaga on Tallinna ringtee (nr 11) kaudu, seega on Kanama-Jõgisoo teele (nr 11116) lisanduv liikluskoormus tõenäoliselt pigem väike. **Liiklusohutuse olukordade esinemist on võimalik minimeerida sobilike liikluskorralduse meetmetega, näiteks elamualale sobiliku kiiruspiirangu seadmine.**

Arendustegevuse I etapis on plaanis välja arendada elamuala ja vajalikud juurdepääsuteed. II etapis ehitatakse välja ärimaad ja üldplaneeringuga kavandatud kogujatee kogu ulatuses. Planeeringuala põhjaosas toimub seega ehitustegevus ajal, kui elamuala on tõenäoliselt juba kasutuses. Kuna elamuala liiklus on ajutiselt võimalik ka Kanama-Jõgisoo teelt (nr 11116), siis on ehitusajal võimalik liiklust suunata nii, et liikluskoormus jaguneb ühtlasemalt ja ei kaasne ohtlike liiklusolukordi. **Ehitustööde ajal on liiklusohutus võimalik tagada kasutades teavitavaid liiklusmärke, ajutisi kiiruspiiranguid vmt meetmeid.**

5.9. MÕJU KULTUURIVÄÄRTUSTELE

Planeeringualal ei asu kultuurimälestisi ega pärandkultuuriobjekte ning kavandatava tegevusega ei ole täna piisavale vahekaugusele ette näha lähimatele kultuurimälestistele ega pärandkultuuriobjektidele avalduva mõju esinemist.

Kuna kavandatu rajamisega kaasnevad mulla- ja kaevetööd, on planeeringus asjakohane juhtida tähelepanu, et mulla- ja kaevetööde tegemisel tuleb arheoloogiapärandi avastamisel lähtuda muinsuskaitseseaduse §-st 31.

5.10. TEKKIVAD JÄÄTMED NING NENDE KÄITLEMINE

Praeguses planeerimisprotsessi staadiumis ei ole täpne jäätmete teada ja tugineda saab ainult teiste samalaadsete arenduste analoogiale. Ehitustegevuse käigus tekib erinevat tüüpi jäätmeid, mille kogus varieerub olenevalt teostatavatest töödest. Ehitustöödel on jäätmete seotud näiteks kaevetöödega ja kasutatavate ehitusmaterjalide pakenditega. Olmejäätmeid tekib ehitustegevusel eeldatavalt vähe. Planeeringualal puudub hoonestus, seega ei kaasne ehitustegevusega lammutusjäätmeid.

Osa jäätmeid on võimalik suunata taaskasutusse ja osa utiliseerimisele. **Kaevetöödel tekkivaid jäätmeid on sobivuse korral võimalik planeeringualal taaskasutada teedehituses, maa-alade planeerimisel, täitmisel ja**

kujundamisel. Jäätmete taaskasutamine tekkekohas on võimalik jäätmekäitleja registreeringu alusel, lähtudes jäätmeseaduse (vastu võetud 28.01.2004, edaspidi *JäätS*) § 98⁷ lg 2 punktis 1 ja § 73 lõikest 5 ning keskkonnaministri 21.04.2004 määrusest nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded“.

Planeeringuga kavandatava elamuala ja ärimaade kasutamisel kaasneb jäätmetekke. Elamualal on eeldatavalt tavapärase majapidamistega seotud olmejäätmete teke. Äritegevuse täpsem iseloom ei ole detailplaneeringu koostamise staadiumis teada, kuid eeldatavalt ei kavandata tegevusi, millega kaasneksid suured jäätmete kogused või suures koguses ohtlike jäätmete teke.

Jäätmete ja nende käitlusega võivad kaasneda keskkonnahäiringud, nagu jäätmetest põhjustatud hais, tolm või müra; lindude, näriliste või putukate kogunemine; jäätmete tuulega laialikandumine või laiali kandmine lindude poolt. Jäätmetest tingitud keskkonnahäiringute ohjamist toetab lähtumine jäätmehierarhia põhimõtetest: jäätmetekke vältimine, korduvkasutuseks ettevalmistamine, materjali ringlussevõtt, muu taaskasutus (põletamine, tagasitäide jms), prügilasse ladestamine (Kliimaministeerium, 29.07.2025).

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Saue valla jäätmehoolduseeskirjast (Saue Vallavolikogu 28.12.2023 määrus nr 26). Planeeringu koostamisel tuleb arvestada vajadusega soodustada jäätmete liigiti kogumist ja võimaldada ligipääs kogumismahutitele.

5.11. KLIIMAMUUTUSED JA NENDEGA KOHANEMINE

Seos kliimamuutusega

Eestis kulub toodetud energiast 53% hoonetele. 2021. aasta kasvuhoonegaaside netoheitest moodustas ehitus- ja kinnisvarasektor 40,3% ehk 6,3 miljonit tonni CO₂-ekvivalenti, 2022 arvutuste järgi 42,7% (Rohetiiger SA, 2023).

Tekkepõhiselt tuli 2022. aastal 67,9% kasvuhoonegaasidest hoonete energiakasutusest, 13,3% hoonete ehitusest ja 13,2% materjalide ekspordist (Rohetiiger SA, 2023). Uue hoone ehitus nõuab ehitusmaterjale, mille tootmisel paisatakse õhku kasvuhoonegaase. Näiteks paisatakse tänapäeval ühe tonni tsemendi tootmisel õhku ca 600 kg CO₂. Mida energiatõhusam ehitus, seda suurem on üldjuhul ehitusmaterjalide proportsionaalne jalajälg (Rohetiiger SA, 2023). Kuna hoone rajamiseks valitud materjalid moodustavad suure osakaalu kogu hoone süsinikujalajäljest, on järgmistes projekteerimis- ja ehitusetappides oluline jälgida, millise tootja materjale kasutatakse, saavutamaks võimalikult väike keskkonna jalajälg.

Hooned tuleb hästi soojustada ning kasutada võimalikult energiaefektiivseid lokaalsed kütmislahendusi (maaküte, õhkküte). Võimaluse korral tuleb kavandada päikeseenergia kasutamist taastuva energiaallikana (paneelide paigaldamine näiteks hoone katusele).

Suure süsiniku heitkogusega hoonete konstruktsioonimaterjalid tuleks võimaluse korral asendada süsinikku siduvate materjalidega, eelkõige puiduga.

Kliimamuutustega kohanemine

Kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030 (heaks kiidetud Vabariigi Valitsuse 02.03.2017 korraldusega nr 62) kohaselt ei ole Eestis toimuvad kliimamuutused nii äärmuslikud kui paljudes teistes riikides, kuid prognooside kohaselt võib 21. sajandi jooksul toimuda järgmisi muutusi:

- temperatuuritõus, millest tuleneb jää- ja lumikatte vähenemine; kuuma- ja põuaperioodid; muutused taimekasvus; võõrliikide, sh uute taimekahjurite ja haigustekitajate levik, külmumata ja liigniiske metsamaa, mis piirab raievõimalusi, sesoonsete energiatarbimistippude muutused; elanike terviseprobleemide sagenemine jms;
- sademete hulga suurenemine, millest tulenevad üleujutused, kuivenduskraavide ja -süsteemide ning paisude hoolduse mahu suurenemine, jõgede kaldaerosiooni ja sellest tuleneva kaldakindlustamise mahu suurenemine, surve elamute/rajatiste ümberpaigutamiseks, kaevandusvete pumpamismahu suurenemine jms;
- merepinna tõus, millest tuleneb kaldaerosioon, oht kaldarajatistele, surve ehitiste ümberpaigutamiseks jms;
- tormide sagenemine, millest tulenevad nõuded taristu ja ehitiste vastupidavusele ja tormitagajärgede likvideerimise võimele.

Planeeringuala puhul on kõige olulisemateks muutusteks temperatuuritõus ja sademete hulga suurenemine (sh ekstreemsete ilmaolude esinemine). **Planeeringu koostamisel on vajalik arvestada sagenevate ja intensiivsemate sademetega ning kavandada lahendused, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige nende tekkekohal (vt ka ptk 5.5). Hoonetes tuleb tagada efektiivsed ventilatsioonisüsteemid ja võimalus akende avamisega ruume õhutada. Kõrghaljastusega on võimalik kõrge temperatuuri mõjusid leevendada. Alal on väga vähe olemasolevat kõrghaljastust. Soovitav on kavandada täiendavat kõrghaljastust, mis omab kasu ka lokaalsel tasandil kliimamuutuste leevendamisel.**

Kuigi ala juurdepääsuks ja elamuala sisse kavandatakse asfaltkattega sõiduteed ning vajalikud parklakohad, ei saa neid pidada olulisteks soojussaare efekti tekitajateks, kuna parklad (st kõvakattega pinnad) pole suured. **Detailplaneeringus on asjakohane anda suunis kasutada parklate liigendamiseks haljasribasid ja kasutada ehitiste suurte pindade katusematerjalidena suurema albeedoga materjale.**

Arvestades kavandatava tegevuse iseloomu ja mahtu, ei avalda detailplaneeringuga kavandatu olulist mõju kliimamuutustele ning kliimamuutustega on võimalik detailplaneeringu lahenduse koostamisel arvestada (parklate liigendamine, piisavas ulatuses haljasala kavandamine ning kõrghaljastuse säilitamine/rajamine, sademeveest vabanemine selle tekkekohal).

5.12. ASJAKOHASTE SUURÕNNETUSTE JA KATASTROOFIDE OHT

Kavandatav tegevus ei ole seotud suurõnnetuste või katastroofide ohuga, sealhulgas kliimamuutustest põhjustatud suurõnnetuste või katastroofide ohuga.

5.13. PIIRIÜLENE MÕJU

Kavandatava tegevusega ei ole ette näha piiriülese mõju esinemist.

5.14. KUMULATIIVNE MÕJU

Lähialal ei ole teada muid tegevusi, mida kavandatav tegevus märkimisväärselt võiks mõjutada ja ka vastupidi.

Üldplaneeringuga on piirkonnas ka mujal kavandatud pere- ja ridaelamu maa-ala ning äri maa-ala juhtotstarbega alasid. Piirkonnas kavandatud maakasutuse realiseerimisel avaldub kumulatiivne mõju näiteks maakasutusele, pinnasele, mullastikule ja taimestikule, õhukvaliteedile ja müratasemele, loodusväärtustele,

liiklusolukorrale jne. Piirkonnas kavandatud arengutega kaasnevat mõju on üldiselt analüüsitud üldplaneeringu koostamisel. Praegu ei ole täpsem elamualade asustuskoormus ega äritegevuse iseloom teada. On põhjendatud eeldada, et piirkonnas üldplaneeringuga kavandatud maakasutuse realiseerimisel kaasevad tavapäraseid tiheasustusega alale iseloomulikud mõjud, millega ei kaasne keskkonnataluvuse ületamist, keskkonnas pöördumatute muutuste põhjustamist ega inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara ohtu seadmist, seega ei ole alust eeldada olulise kumulatiivse keskkonnamõju esinemist.

6. EELHINNANGU KOKKUVÕTE JA JÄRELDUS

KSH eelhindang on koostatud tuginedes Kobras OÜ poolt koostatud detailplaneeringu taotlusele (esitatud 26.05.2025) ja alгатamiseelsele eskiisjoonisele (seisuga 11.08.2025, joonis 3 ja 4), SmartBroker OÜ-lt saadud täiendavale infole ning AS Kovek poolt väljastatud tehnilistele eeltingimustele ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumiseks (15.04.2025).

Töö eesmärgiks on Jõgisoo külas Vanatoa, Keldriotsa ja Vana-Kassi katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringuga (alгатamata) kavandatavale tegevusele KSH eelhindangu koostamine, selgitamaks välja KSH alгатamise ja läbiviimise vajalikkus. KSH eelhindangu koostamise hetkel ei ole detailplaneering veel alгатatud.

Detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise alгатamise üle otsustaja on kohalik omavalitsus (Saue Vallavalitsus või Vallavolikogu). Tulenevalt KeHJS § 33 lõikest 6 peab KSH vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsima seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt (täpsustatud KeHJS § 2³), edastades neile seisukoha võtmiseks KeHJS § 33 lg 3 punktis 1 ja 2 ning lõikes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu.

Detailplaneeringu eesmärk on maakasutus- ja ehitustingimuste seadmine üksik- ja ridaelamute ning ärihoonete rajamiseks ning kruntide moodustamiseks, sh liikluskorralduse ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine (joonis 3 ja 4). Kavandatakse seitse ridaelamut (nelja boksiga), 40 üksikelamut ja üheksa ärimaa krunti, vajalikud tehnovõrkud, juurdepääsuteed ja avaliku kasutusega haljasala. Detailplaneeringuga kavandatav hoonestus arendatakse välja kahes etapis, esmalt elamuala ja seejärel ärimaad.

Planeeringualal kehtib Harju maakonnaplaneering (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78) ja Saue valla üldplaneering (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2021 otsusega nr 40). Lähieümbuses ei ole kehtestatud detailplaneeringuid, millega oleks vajalik arvestada tegevuste edasisel planeerimisel, kuid seoses ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise tingimustega on tuleb arvestada Klaasi tee ja Klaasi põik tootmismaaade väljaehitamisega.

Maakonnaplaneeringus on kavandatava tegevuse ala märgitud väärtusliku põllumajandusmaana, kuid Saue valla üldplaneeringus on väärtuslike põllumajandusmaade paiknemist täpsustatud ning alale ei ole määratud väärtuslikku põllumajandusmaad (vt pkt 3.2).

Maakonnaplaneeringu ja üldplaneeringu kohaselt ei ole tegemist rohelise võrgustiku ega väärtusliku maastiku alaga.

Saue valla üldplaneeringus on kavandatava tegevuse alal määratud kaitsehaljastuse juhtotstarbega ala ning pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega ala. Kavandatav tegevus arvestab kogu ulatuses üldplaneeringus määratud kaitsehaljastuse maa juhtotstarbega, kuid pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega alal soovitakse osaliselt määrata ärimaa, mis on kooskõlas üldplaneeringus esitatud põhimõtetega uue hoonestuse rajamiseks tiheasustusega alal.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada üldiste tingimustega maa-alade kasutamiseks ja üldplaneeringus esitatud põhimõtetega uue hoonestuse rajamiseks tiheasustusega alal, vajadusega kavandada juurdepääsuteed olemasoleva avaliku teedevõrguni ja vajadusega järgida üldplaneeringu tingimustega

arvestavaid AS Kovek poolt väljastatud tehnilisi eeltingimusi, mis võimaldavad tulevikus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumist.

Detailplaneeringut on võimalik koostada kooskõlas alal kehtiva Saue valla üldplaneeringu tingimuste ja põhimõtetega.

Detailplaneeringu elluviimisega **ei kaasne olulist ebasoodsat mõju maakasutusele**. Siiani rohumaana kasutatud ala võetakse aktiivsesse kasutusse. Üldiselt võib pidada mõju positiivseks, kuna see võimaldab Saue valla üldplaneeringuga ettenähtud maakasutust ja toetab piirkonnas kavandatud arengusuunda.

Detailplaneeringu elluviimisega **ei kaasne olulist mõju maavaradele**. Karjääridest saadavate maavarade kaevandamise mõjusid on juba hinnatud.

Detailplaneeringu elluviimisel kaasneb mõju pinnasele eelkõige ehitusstaadiumis. Kuna tegemist ei ole loodusliku alaga ning pinnast on võimalik taaskasutada planeeringuala või mujal, **ei kaasne töodel olulist negatiivset mõju pinnasele**.

Kavandatud ehitustegevusel on ka oht pinnase saastumiseks. Ohutustehnika järgimisel ja tehniliselt korras masinate kasutamisel on lekete ja avarii esinemine ning **saasteainete levik pinnasesse ja olulise reostuse tekkimine ebatõenäoline**.

Planeeringualal ega lähieümbruses ei ole pinnaveekogusid, seega **ei kaasne kavandatavaga mõju pinnaveele**.

Esimene aluspõhjaline põhjaveekogum on maapinnalt lähtuva reostuse eest looduslikult kaitsmata. Veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõuetest kinni pidamisel, ohutustehnika järgimisel ja tehniliselt korras masinate kasutamisel on lekete esinemine ja avarii tekkimine ning **saasteainete levik pinnasesse, sealt edasi põhjavette ning olulise reostuse tekkimine ebatõenäoline**.

Kasutusaegsel perioodil on peamine põhjavee reostumise risk seotud elamute ja ärihoonete kasutajate mootorsõidukite parkimisega, kuna parklates võib esineda sõidukite õlilekkeid. **Õlipüüduuri paigaldamine võiks jääda detailplaneeringu koostamise käigus kohaliku omavalitsuse otsustada**.

Planeeringualal puudub ühisveevärg ja -kanalisatsioon, kuid üldplaneeringu järgselt on tegemist perspektiivis ühiskanalisatsiooniga kaetava alaga. Piirkonnas levivad põhjaveekogumid on heas koguselises ja keemilises seisus, piirkonna vee-ettevõtja (AS Kovek) poolt väljastatud tehnilistest eeltingimustest lähtudes nõuetele vastavate lahenduste rakendamisel **ei ole põhjaveele avalduva negatiivse mõju esinemine tõenäoline**.

Planeeringualal ega läheduses ei ole pinnaveekogusid, kuhu saaks juhtida sademevett ning õhukese pinnakatte (ca 2-3 m) tõttu ei ole tingimused sademevee pinnasesse juhtimiseks soodsad. Detailplaneeringu koostamisel sobiva säästva sademeveelahenduse valimisel, **ei ole sademevee käitlusel olulist ebasoodsat mõju põhjaveele**.

Mõju rohelisele võrgustikule puudub, kuna planeeringuala ei asu rohelise võrgustiku alal.

Detailplaneeringu elluviimisega **ei kaasne ebasoodsat mõju teadaolevatele loodusväärtustele ja kaitsealustele loodusobjektidele (sh Natura 2000 aladele)**.

Kavandatava tegevusega kaasneb hoonete, teede, ja kommunikatsioonide rajamisel mürarikas ehitustegevus. Müra teke oleneb tehtavate tööde iseloomust, kasutatavatest töövõtetest ja ehitusmasinatest. Kui ehitustööde

tegemise ajal arvestatakse müratekke minimeerimise vajadusega, on võimalik teha töid nii, et **ei kaasne ehitustegevuse müra piirväärtuste ületamist.**

Elamuala kasutusajal on mürateke seotud eelkõige liikluse, kasutatavate seadmetega (konditsioneerid, õhksoojuspumbad, muruniidukid) ja olmetegevustega. Tegemist on tavapärase elamualale iseloomuliku müraga ning **ei ole seega oodata lähedal elavate inimeste tervist ja heaolu mõjutava mürataseme kujunemist.**

Kavandatavate ärimaade kasutuse täpsem iseloom ei ole teada, kuid eeldatavalt ei kavandata alale mürarikast ettevõtlustegevust. Tegemist on tavapärase tiheasustusega alale iseloomuliku müraga ning **ei ole seega oodata lähedal elavate inimeste tervist ja heaolu mõjutava mürataseme kujunemist.**

Piirkonna mürataset mõjutab kõige enam tiheda liiklusega Tallinna ringtee (nr 11) ja Tallinna-Pärnu-Ikla tee (nr 4). Eluhooned kavandatakse planeeringuala lõunaosas, kus nende täpsem paiknemine veel muutub, kuid **elamud on võimalik paigutada nii, et siseriiklike mürakaartide põhjal II kategooria müra sihtväärtust nende juures ei ületata.** Üldplaneeringuga kavandatud kogujatee rajamine võib müraolukorda elamuala muuta. **Vajadusel on normidele vastava olukorra tagamiseks võimalik kavandada müra levikuid tõkestavaid meetmeid (näiteks müratõkkeseinad või pinnasvallid).**

Ehitiste rajamisel võib olla vajadus teha vibratsiooni tekitavaid töid (nt vaiade rammimine või materjalide tihendamine vmt). Sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 arvestades **ei ole põhjust eeldada olulise mõju esinemist.**

Ehitustöödel mõjutavad õhukvaliteeti näiteks kasutatavad ehitus- ja veomasinad (heitgaasid ja tolmu), mulla- ja kaevetööd (tolmu), asfaldi laotamine (lõhn). **Inimeste tervist kahjustav välisõhu kvaliteedi piirväärtuste ületamine ega oluline lõhnast tingitud häiring ei ole tõenäoline.**

Kavandatava elamuala ja ärihoonete kasutusperioodil võib peamiseks välisõhu kvaliteeti mõjutavaks teguriks olla liiklus (heitgaasid ja tolmu). Ärimaade kasutamise iseloom ei ole teada, kuid ei ole põhjendatud eeldada, et äritegevusega kaasneks olulisi heiteid välisõhku. Detailplaneeringuga nähakse ette lokaalsete küttelahenduste kasutamine. Tegemist on tavapäraste tiheasustusega seotud heidetega, millega **ei kaasne olulist mõju õhukvaliteedile.**

Ohu- või avariilukorrad (sh tulekahju ja ohtlike ainete keskkonda sattumine) võivad ehitustegevusel kui ka kasutusajal eelkõige kaasneda seoses alal kasutatavate mootorsõidukite ja muude seadmetega. Suurõnnetuste või katastroofide ohtu (tekkimise piisavat tõenäosust) kavandatava tegevusega ette näha ei ole. Kavandatavaga kaasneb liikluskoormuse tõus, millega seotud liiklusohu on minimeeritav sobivaid liikluskorralduse meetmeid kasutades.

Detailplaneeringu elluviimisega **ei kaasne ebasoodsat mõju teadaolevatele kultuuriväärtuslikele aladele ja objektidele.**

Planeeringu elluviimisega kaasneb tavapärane ehitusjäätmete teke. Elamualal on eeldatavalt tavapärane majapidamistega seotud olmejäätmete teke. Äritegevuse täpsem iseloom ei ole detailplaneeringu koostamise staadiumis teada, kuid eeldatavalt ei kavandata tegevusi, millega kaasneksid suured jäätmete kogused või suures koguses ohtlike jäätmete teke. Kui jäätmekäitluseks vastavalt kehtivatele nõuetele, **ei kaasne jäätmekäitluse tekke ja käitlemise tõttu negatiivset keskkonnamõju,**

Lähialal on üldplaneeringuga kavandatud elamu- ja ärimaa-ala, seega on ette näha asustuse tihenemist. On põhjendatud eeldada, et piirkonnas üldplaneeringuga kavandatud maakasutuse realiseerimisel kaasevad tavapärased tiheasustusega alale iseloomulikud mõjud, millega **ei kaasne olulise kumulatiivse keskkonnamõju esinemist.**

Arvestades kavandatava tegevuse iseloomu ja mahtu, **ei avalda detailplaneeringuga kavandatu olulist mõju kliimamuutustele ning kliimamuutustega on võimalik detailplaneeringu lahenduse koostamisel arvestada.**

Kavandatav tegevus ei ole seotud suurõnnetuste või katastroofide ohuga, sealhulgas kliimamuutustest põhjustatud suurõnnetuste või katastroofide ohuga.

Kavandatava tegevuse elluviimisel ei kaasne piiriülest mõju.

KSH eelhindangu põhjal ei ole KSH algatamine Jõgisoo külas Vanatoa, Keldriotsa ja Vana-Kassi katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringuga (algatamata) kavandatavale tegevusele vajalik, sest kavandatava tegevuse elluviimisel ei ole ette näha olulisi negatiivseid mõjusid planeeringuala ja lähiümbruse looduskeskkonnale, kultuurimälestistele ega inimese tervisele ja heaolule või neid on võimalik ennetada ja vähendada. Negatiivse keskkonnamõju vältimiseks on oluline järgida keskkonnakaitse ja tööohutuse nõudeid ning järgnevas kokkuvõtlikus loetelus esitatud meetmeid:

- Ehitustööde käigus järele jäävat mittesobivat mineraalpinnast tuleb eelistatult kasutada elamukruntide maa-alade planeerimisel või muudel objektidel väljaspool planeeringuala.
- Ehitustööde läbiviimisel tuleb avariiolekordade tekkimise minimeerimiseks kasutada tehniliselt korras olevaid masinaid. Pinnase ja põhjavee saastumise ohu minimeerimiseks tuleb pidada kinni veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõuetest, rakendada ehitustöödel keskkonnakaitse abinõusid ja pidada kinni tavapärastest ohutusnõuetest.
- Krundisistest parklatest pärineva sademevee puhastamiseks õlipüüduri paigaldamine võiks jääda detailplaneeringu koostamise käigus kohaliku omavalitsuse otsustada, sest kuigi need täidavad nõuetekohasel paigaldamisel oma eesmärgi, võivad teisalt hooldamata (regulaarselt puhastamata) õlipüüdurid aja jooksul kujuneda ise keskkonnale reostusallikaks (parklast õlipüüdurisse juhitud vihmavesi hakkab sinna kogunenud õli välja pesema).
- Minimeerimaks veekasutusest ja reoveekäitlusest tulenevat võimalikku mõju põhja- ja pinnaveele, tuleb detailplaneeringu koostamisel lähtuda piirkonna vee-ettevõtja (AS Kovek) poolt väljastatavatest tehnilistest eeltingimustest.
- Sademevee käitlemisel tuleb juhinduda eeskätt veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõuetest ning järgida üldprintsiipi, et sademevee käitlemise lahendused ei tohi kaasa tuua negatiivset mõju ümbritsevale maakasutusele (sh naaberkinnistutele) ega veekeskonna seisundile. Sademeveest vabanemiseks on soovitatav kasutada looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Veeseaduse kohaselt ei käsitata sellisel juhul tegevust sademevee suublasse juhtimisena ning sademevee suublasse juhtimisele (sh immutamisel) kehtestatud nõuded, sh tingimus, et immutussügavus peab olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt vähemalt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest, ei kohaldu. Kui sademevett soovitakse immutada,

- tuleb eeltoodud tingimus ning muud keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 toodud tingimused täita.
- Nii ärihoonetel kui ka elamuala sees tuleb tehnoseadmete paigutamisel arvestada, et tuleb tagada vastavus müra normtasemetele. Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 järgi rakendatakse tehnoseadmete ning äri- ja kaubandustegevuse tekitatava müra piirväärtusena tööstusmüra sihtväärtust.
 - Ärimaade ja üldplaneeringuga kavandatud kogujateega seotud müra võimalike häringute minimeerimist toetab kõrghaljastusega haljasala kavandamine elamute ja kogujatee vahele ning sobiliku kiiruspiirangu määramine.
 - Soovitav on kõik ehitustööd, sh pinnase vedamistööd ja kaevetööd, teostada ajavahemikus kl 07.00–21.00. Hilisemal ajal tehtavate tööde puhul tuleb arvestada keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest nr 71 tulenevate piirväärtustega. Tekitatavat müra tuleb minimeerida ka päevasel ajal, kasutades tehniliselt korras masinaid ning vältides asjatut müra teket.
 - Selleks et vähendada ehitustöödega seotud transpordi liikumist mööda Kanama-Jõgisoo teed (nr 11116) ja planeeringualale lähimate elamute juures, oleks otstarbekas rajada esmalt elamuala juurdepääsutee Kanama-Jõgisoo tee (nr 11116) ringristmikult.
 - Planeeritu kasutamisega seonduva müraolukorra paremaks mõistmiseks tuleb planeerimisprotsessi käigus teha liiklusprognoosi ja selle tulemustel põhinev müra modelleerimine, millest lähtuvalt on planeeringu koostamisel võimalik tagada normidele vastav müraolukord. Normidele vastava olukorra tagamiseks on võimalik vajadusel korrigeerida ärimaade ja elamumaade paiknemist ja kavandada müra levikuid tõkestavaid meetmeid (näiteks müratõkkeseinad või pinnasvallid).
 - Juhul, kui ehitustöödega peaks kaasnema vibratsiooni tekitamine, siis tuleb kinni pidada sotsiaalministri 17.05.2002 määrusest nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“. Määruse § 1 lg 2 kohaselt tuleb seadmeid, masinaid ja muid vibratsiooniallikaid paigaldada, hooldada või kasutada sellisel viisil, et nende poolt tekitatud vibratsioon elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ei ületa määrusega sätestatud piirväärtusi. Määruse nõudeid tuleb arvestada samuti ehitusprojektide koostamisel.
 - Detailplaneeringus on asjakohane anda suunis, et soovituslik on kasutada võimalikult energiatõhusaid ja keskkonnasäästlikke lahendusi. Eelistatud oleks soojusvahetuspumpade (õhksoojuspumpad, maasoojuspumpad jne) kasutamine.
 - Olenevalt ilmaoludest (kuivad perioodid, tugev tuul) võib ehtistööde ajal olla vajadus rakendada tolmulevikut vähendavaid meetmeid nagu teede niisutamine.
 - Detailplaneeringus asjakohane juhtida tähelepanu, et mulla- ja kaevetööde tegemisel tuleb arheoloogiapärandi avastamisel lähtuda muinsuskaitseaduse §-st 31.
 - Kaevetöödel tekkivaid jäätmeid on sobivuse korral võimalik planeeringualal taaskasutada teedeehituses, maa-alade planeerimisel, täitmisel ja kujundamisel. Jäätmete taaskasutamine tekkekohas on võimalik jäätmekäitleja registreeringu alusel, lähtudes jäätmeseaduse (vastu võetud 28.01.2004, edaspidi *JäätS*) § 98⁷ lg 2 punktis 1 ja § 73 lõikest 5 ning keskkonnaministri 21.04.2004 määrusest nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded“.

- Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Saue valla jäätmehoolduseeskirjast (Saue Vallavolikogu 28.12.2023 määrus nr 26). Planeeringu koostamisel tuleb arvestada vajadusega soodustada jäätmete liigiti kogumist ja võimaldada ligipääs kogumismahutitele.
- Hooned tuleb hästi soojustada ning kasutada võimalikult energiaefektiivseid lokaalsed kütmislahendusi (maaküte, õhkküte). Võimaluse korral kavandada päikeseenergia kasutamist taastuva energiaallikana (paneelide paigaldamine näiteks hoone katusele). Suure süsiniku heitkogusega hoonete konstruktsioonimaterjalid tuleks võimaluse korral asendada süsinikku siduvate materjalidega, eelkõige puiduga.
- Detailplaneeringu lahenduse koostamisel tuleb arvestada kliimamuutustega. Planeeringu koostamisel on vajalik arvestada sagenevate ja intensiivsemate sademetega ning kavandada lahendused, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige nende tekkekohal. Hoonetes tuleb tagada efektiivsed ventilatsioonisüsteemid ja võimalus akende avamisega ruume õhutada. Soovitav on kavandada täiendavat kõrghaljastust, mis aitab kõrge temperatuuri mõjusid leevendada. Detailplaneeringus on asjakohane anda suunis kasutada parklate liigendamiseks haljasribasid ja kasutada ehitiste suurte pindade katusematerjalidena suurema albeedoga materjale.

7. KASUTATUD KIRJANDUS

Õigusaktid

Ohtlike ainete põhjavee kvaliteedi piirväärtused, keskkonnaministri 04.09.2019 määrus nr 39.

Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid, keskkonnaministri 27.12.2016 määrus nr 75.

Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases, keskkonnaministri 28.06.2019 määrus nr 26.

Põhjaveekogumite nimekiri ja nende eristamise kord, seisundiklassid ja nende määramise kord, seisundiklassidele vastavad keemilise seisundi määramiseks kasutatavate kvaliteedinäitajate väärtused ja koguselise seisundi määramiseks kasutatavate näitajate tingimused, põhjavett ohustavate saasteainete nimekiri, nende sisalduse läviväärtused põhjaveekogumite kaupa ja kvaliteedi piirväärtused põhjavees ning taustataseme määramise põhimõtted, keskkonnaministri 01.10.2019 määrus nr 48.

Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded, keskkonnaministri 21.04.2004 määrus nr 21.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus, vastu võetud 22.02.2005.

Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu, keskkonnaministri 29.08.2005 määrus nr 224.

Lõhnaaine esinemise hindamise kord, hindamisele esitatavad nõuded ja lõhnaaine esinemise häiringutasemed kliimaministri 06.07.2023 määrus nr 37.

Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid, keskkonnaministri 27.12.2016 määrus nr 75.

Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid, keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71.

Kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute kaitse-eeskiri, Vabariigi Valitsuse 03.03.2006 määrus nr 64.

Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid, Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78.

Töötervishoiu ja tööohutuse seadus, vastu võetud 16.06.1999.

Jäätmeseadus, vastu võetud 28.01.2004.

Keskkonnaseadustiku üldosa seadus, vastu võetud 16.02.2011.

Planeerimisseadus, vastu võetud 28.01.2015.

Ehitusseadustik, vastu võetud 11.02.2015.

Kemikaaliseadus, vastu võetud 29.10.2015.

Atmosfääriõhu kaitse seadus, vastu võetud 15.06.2016.

Hädaolukorra seadus, vastu võetud 08.02.2017.

Veeseadus, vastu võetud 30.01.2019.

Veeseadus, vastu võetud 30.01.2019.

Muinsuskaitseadus, vastu võetud 20.02.2019.

Saue valla jäätmehoolduseeskiri, Saue Vallavolikogu 28.12.2023 määrus nr 26.

Strateegilised planeerimisdokumendid

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

Kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030, heaks kiidetud Vabariigi Valitsuse 02.03.2017 korraldusega nr 62.

Saue valla üldplaneering 2021, kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2021 otsusega nr 40.

Andmebaasid

EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem), Keskkonnaagentuur (viimati vaadatud 23.07.2025).

Keskkonnaotsuste Infosüsteem (KOTKAS): <https://kotkas.envir.ee/> (viimati vaadatud 30.07.2025).

Maa- ja Ruumiameti planeeringute andmekogu: <https://www.planeeringud.ee/plank-web/#/planning> (viimati vaadatud 29.07.2025).

Põllumajanduse Registrite ja Informatsiooni Amet: <https://kls.pria.ee/kaart/> (viimati vaadatud 21.07.2025).

Muud allikad

Eesti Keskkonnauuringute Keskus OÜ (EKUK), 2020. Õhusaaste mõõtmine põhimaanteel 4 Topi - Kanama lõigul 2020. aastal.

Kliimaministeerium. Jäätmetest ringmajanduseni: <https://kliimaministeerium.ee/elukeskkond-ringmajandus/jaatmetest-ringmajanduseni> (viimati vaadatud 29.07.2025).

Marandi, A., Karro, E., Osjamets, M., Polikarpus, M., Hunt, M. 2020. Eesti põhjaveekogumite seisund perioodil 2014-2019. EGF 9416. Eesti Geoloogiateenistus, Rakvere.

Sihtasutus Rohetiiger, 2023. Ehituse teekaart 2040.

Transporditehnika OÜ veebileht: <https://www.transporditehnika.ee/kontakt/>, viimati vaadatud 23.0.2025).