

Töö nr **23004790** | 07.01.2025

Selja tee 14, Selja tee 16, Selja tee 18 ning Teeveere kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnangu

Aruanne

Tallinn–Tartu 2025

Kristiina Tiits | keskkonnakorralduse spetsialist

Ingrid Vinn | keskkonnaekspert, litsents: KMH0168

Sisukord

SISSEJUHATUS	3
1. KAVANDATAVA TEGEVUSE LÜHIKIRJELDUS	4
2. KAVANDATAVA TEGEVUSE SEOSSED ASJAKOHASTE STRATEEGILISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA	6
2.1. Pärnu maakonnaplaneering	6
2.2. Sauga valla üldplaneering.....	7
2.3. Pärnu linna ja lähiümbruse võrgustikke siduv teemaplaneering	8
2.4. Tori valla üldplaneering (koostamisel)	9
2.5. Sauga tehнопargi detailplaneering	9
3. MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS JA KAVANDATAVA TEGEVUSEGA EELDATAVALT KAASNEV MÕJU	11
3.1. Asukoht ja maakasutus.....	11
3.2. Kaitstavad loodusobjektid, sh Natura 2000 võrgustik.....	12
3.3. Geoloogia, pinnas, põhja- ja pinnavesi.....	13
3.4. Kultuuriväärtused	15
3.5. Müra, välisõhu kvaliteet, vibratsioon.....	16
3.6. Sotsiaalmajanduslik olukord.....	19
4. KOKKUVÕTE.....	21

Sissejuhatus

Käesolev keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang on koostatud Pärnumaal Tori vallas Kilksama külas Selja tee 14, Selja tee 16, Selja tee 18 ning Teeveere kinnistute detailplaneeringuga (DP) kavandatavate tegevustega kaasneva võimaliku keskkonnamõju väljaselgitamiseks.

Käesoleva KSH eelhinnangu eesmärk on välja selgitada kavandatava tegevuse elluviimisega eeldatavalt kaasnev võimalik oluline keskkonnamõju ja selle ulatus. Töö käigus hinnatakse võimalikke mõjusid keskkonnale ning vajadusel nähakse ette leevendavad meetmed ebasoodsa keskkonnamõju minimeerimiseks ja/või vältimiseks.

Keskkonnamõju on keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi ka KeHJS) § 2¹ kohaselt kavandatava tegevusega või strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega eeldatavalt kaasnev vahetu või kaudne mõju keskkonnale, inimese tervisele ja heaolule, kultuuripärandile või varale. Vastavalt KeHJS-e § 2² peetakse keskkonnamõju oluliseks, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Käesolev KSH eelhinnang on koostatud vastavuses KeHJS-ega (vastu võetud 22.02.2005, viimase redaktsiooni jõustumise kuupäev 20.10.2024).

KSH kohustuslikkus on sätestatud KeHJS-i § 33 lg 1. Kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS-i § 33 lõike 1 kohaselt KSH kohustusega tegevuste hulka, kuid sama paragrahvi lõike 2 kohaselt tuleb KSH algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang, kui tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga või kui kavandatakse tegevust, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju. Määruse nr 224 § 13 p 1 ja p 8 kohaselt tuleb anda eelhinnang infrastruktuuri ehitamise valdkonda kuuluvate järgmise tegevuste korral:

- tööstuspiirkonna arendamine;
- tee rajamine või laiendamine, välja arvatud teerajatiste, mahasõitude, ohutussaarte, kiirendus- ja aeglustusradade, pöördeladade, tagasipöörde kohtade, ülekäigukohtade, objekti ligipääsuks vajaliku tee, teepeenral asetsevate jalg- ja jalgrattateede, puhkekohtade ja parklate rajamine või laiendamine.

Käesoleval detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kolme tootmis- ja ärimaa ning ühe tootmismaa sihtotstarbega krundi ümberplaneerimine. Seejärel määrata kruntidele ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääs, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine jmt - mistõttu on eelhinnangu andmine määruse nr 224 kohaselt nõutav. Lisaks on eelhinnangu koostamise kohustus määratud Sauga valla üldplaneeringuga.

Eelhinnangu koostamisel on lähtutud KeHJS § 33 lg 4 ja lg 5 toodud kriteeriumitest.

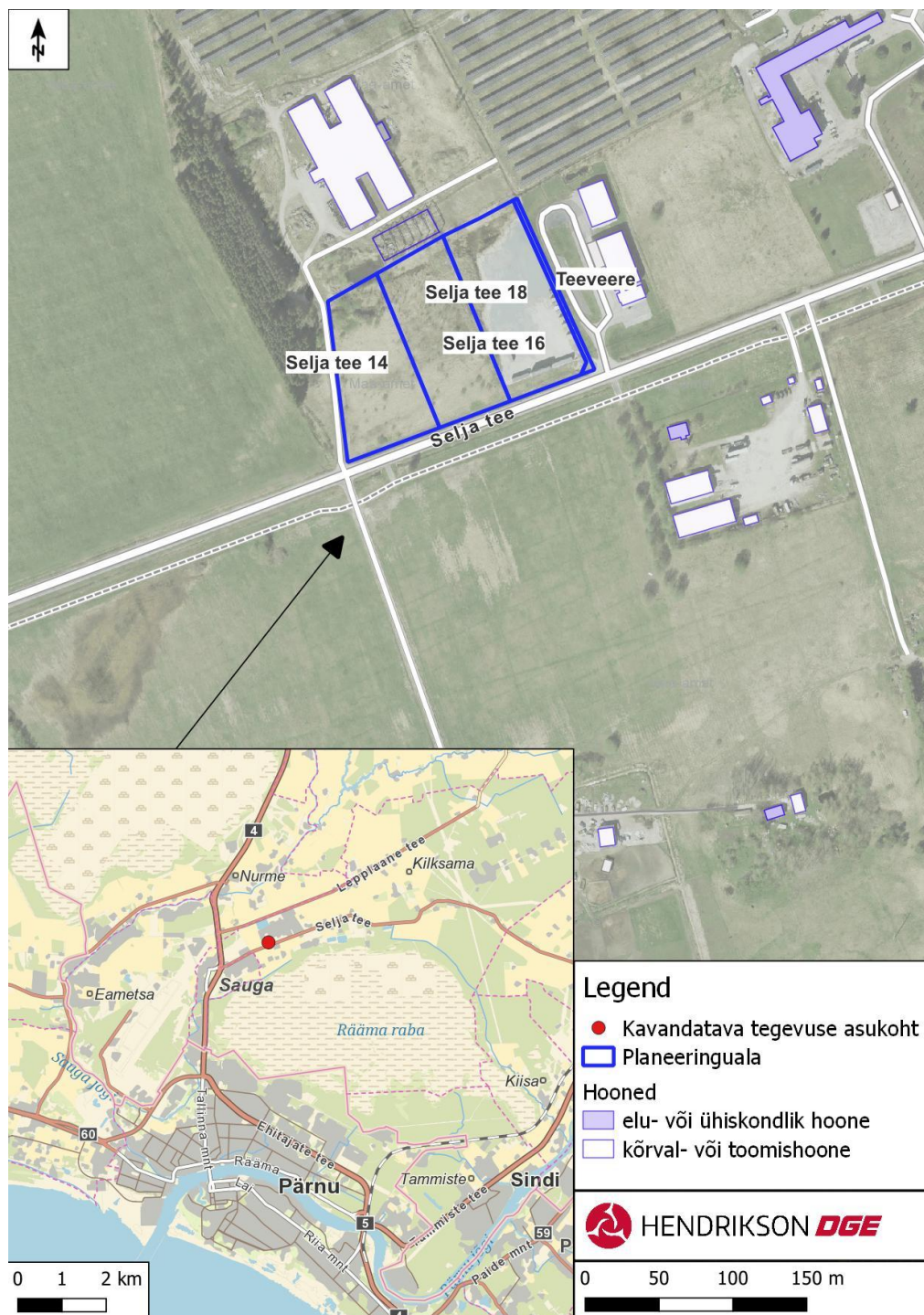
Eelhinnangu koostamise ajaks ei ole detailplaneering (DP) algatatud, kuid on koostatud planeeringu eskiis, seega on eelhinnangu koostamisel lähtutud arendaja poolt edastatud informatsioonist ning eskiisist seisuga oktoober 2024. Olukorras, kus kavandatava tegevuse täpsed lahendused ei ole teada, saab KSH eelhinnang anda ette piirangud ja soovitatavad leevendavad meetmed tegevuste planeerimiseks arendustegevuse edasistes etappides.

KSH eelhinnangu koostasid Hendrikson & Ko OÜ keskkonnakorralduse spetsialist Kristiina Tiits ja keskkonnaekspert Ingrid Vinn (KMH litsents nr KMH0168).

1. Kavandatava tegevuse lühikirjeldus

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kolme tootmis- ja ärimaa ning ühe tootmismaa sihtotstarbega krundi ümberplaneerimine, et moodustuks 14 uut kinnistut. Seejärel määrata kruntidele ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääs, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringulahenduses on arvestanud maaomaniku soovi muuta kinnistute piire, lisaks veel korrastada/parandada kinnistutel olemasolevat olukorda, samas säilitades enamjaolt tänase maakasutuse sihtotstarve (tootmise maa-ala).

DP ala on kujutatud joonisel 1-1, väljavõte DP eskiisi ruumilisest lahendusest joonisel 1-2.



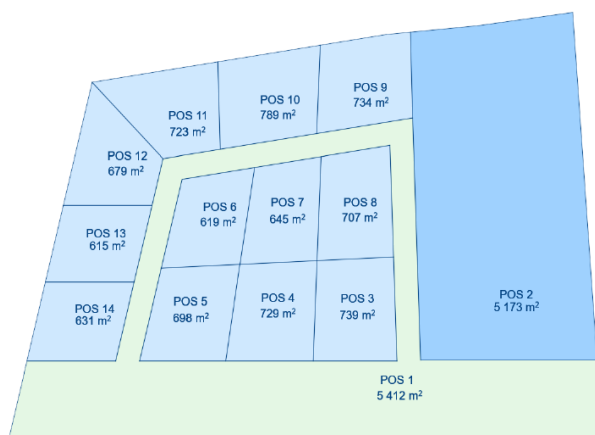
Joonis 1-1 DP ala asukohakaart (aluskaart: Maa-amet 2024). DP ala tähistatud sinise joonega.

Vastavalt planeeringu algatamise taotlusele on planeeritava ala ehitusõigus toodud tabelis 1.

Tabel 1 Planeeritava ala ehitusõigus

Positsiooni number	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Kinnistu suurus (m ²)	5412	5173	739	729	698	619	645	707	734	789	723	679	615	631
Kehtiva üldplaneeringu juhtotstarve	T	T	T											
Planeeritav maakasutuse sihtotstarve ja osakaalu %	LT 100	T 80 / Ä 20	T 50 / Ä 50											
Kinnistu lubatud suurim täisehituse %		35	15											
Planeeritavate hoonete maksimaalne kõrgus planeeritavast maapinnast (m)	-	12	9											
Hoonete suurim maapealne korruselisus (tk)		2	2											
Lubatud suurim hoonete arv krundil (tk)		2	2											
Haljastuse osakaal %		25	15											

Planeeritav ala koos kinnistute detailplaneeringuga on toodud joonisel 1-2.



Joonis 1-2 Väljavõte Selja tee 14, Selja tee 16, Selja tee 18 ning Teeveere kinnistute detailplaneeringu algatamise taotlusest¹.

¹ Pärnu maakond, Tori vald, Kiiksama küla, Selja tee 14, Selja tee 16, Selja tee 18 ning Teeveere kinnistud, Detailplaneering, Tori Vallavalitsus, töö nr: 2423

2. Kavandatava tegevuse seosed asjakohaste strateegiliste planeerimisdokumentidega

Alljärgnevalt tuuakse ülevaade planeeringuga seotud asjakohastest planeerimisdokumentidest, milleks on:

- Pärnu maakonnaplaneering;
- Sauga valla üldplaneering;
- Pärnu linna ja lähiümbruse võrgustikke siduv teemaplaneering;
- Koostamisel olev Tori valla üldplaneering;
- Sauga tehнопargi detailplaneering.

2.1. Pärnu maakonnaplaneering

Pärnu maakonnaplaneering² kehtestati riigihalduse ministri 29.03.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/74. Maakonnaplaneeringu seletuskirjas on toodud, et linnalise asustusega alad on nii elamualad, äri- ja tootmisalad kui ka linnasisesed puhkealad, mis moodustavad kompakitse terviku. Maakonnaplaneeringus on need kavandatud eelisarendatavateks aladeks, mis on elanike, töökohtade ja teenuste peamisteks koondumiskohtadeks ka rahvastiku kahenemise tingimustes. Maakonnaplaneeringus on toodud muuhulgas üldised tingimused linnalise asustusega alade arendamiseks:

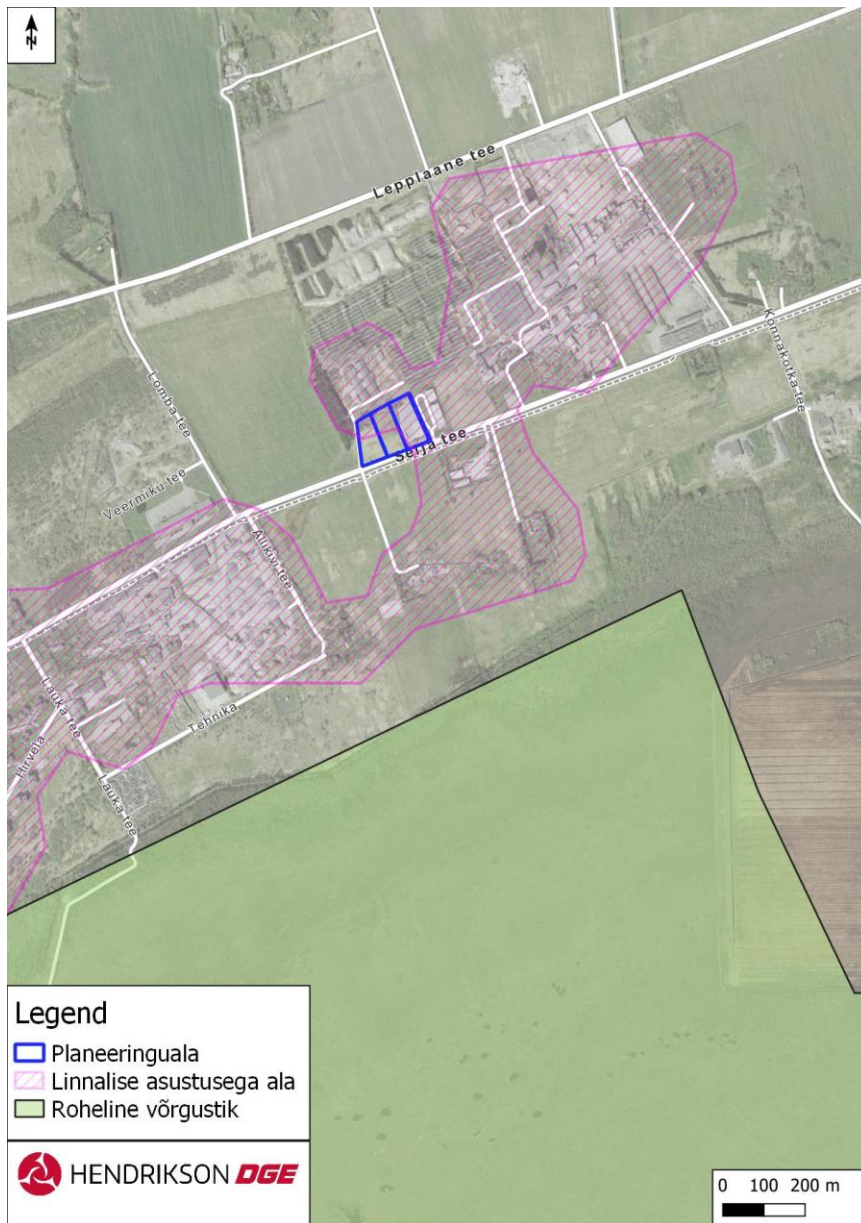
- tagada ala ruumiline ja funktsionaalne terviklikkus ning mitmekesisus, tagada erinevate funktsioonide-teenuste, elu-, puhke- ja ettevõtlusefunktsiooni koostoimimine;
- järgida olemasolevat asustusstruktuuri seda võimalusel tihendades, eelistada tühjana seisvate hoonete ja maa-alade taaskasutusele võtmist.
- uushoonestuse kavandamisel arvestada piirkonnas väljakujunenud ehitusmahtude ja ehituslaadiga, seada eesmärgiks kõrge arhitektuuriline tase.

Kavandatava tegevuse ala asub osaliselt linnalise asustusega alal. Planeeringuala ei jää maakonnaplaneeringuga määratletud väärtuslikule maastikule ega rohevõrgustiku alale (joonis 2-1).

Kavandatav tegevus ei ole vastuolus Pärnu maakonnaplaneeringu suuniste ja üldiste põhimõtetega.

² Pärnu maakonnaplaneering,

<https://maakonnaplaneering.ee/maakonna-planeeringud/parnumaa/parnu-maakonna-planeering/>



Joonis 2-1 Kavandatava tegevuse paiknemine roheline võrgustiku ning linnalise asustusega ala suhtes (*aluskaart: Maaamet 2024*).

2.2. Sauga valla üldplaneering

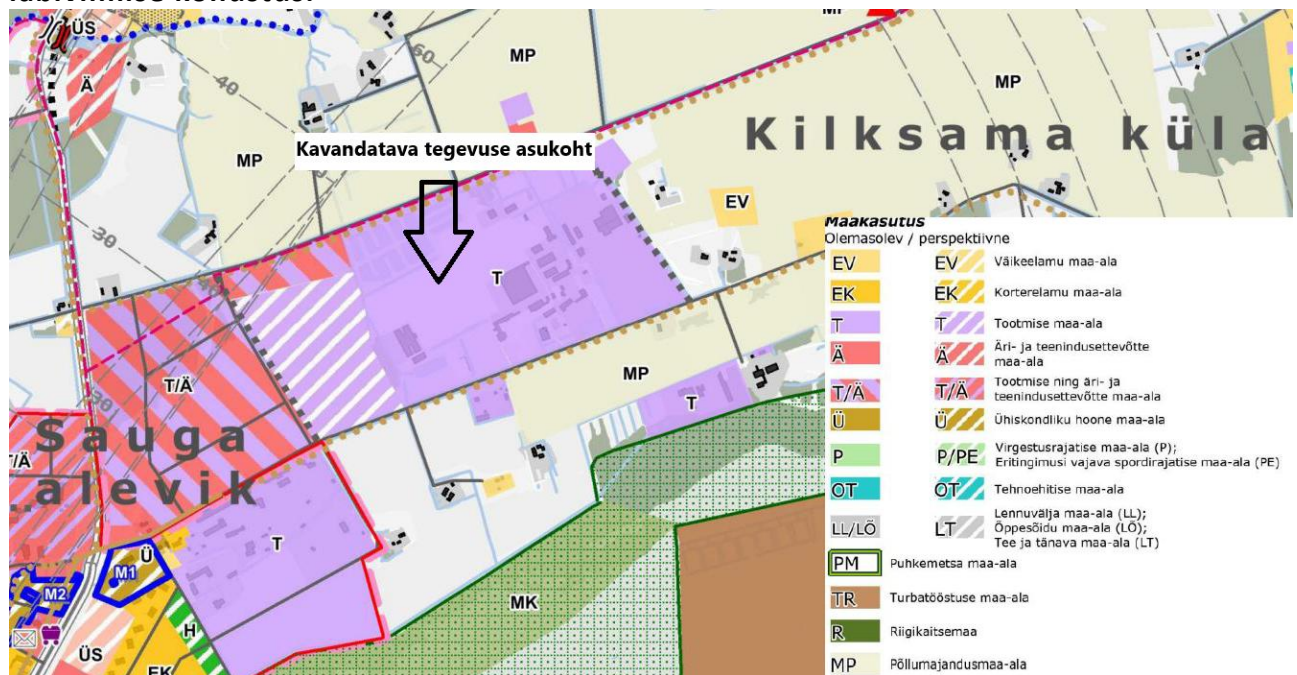
Kehtiv Sauga valla üldplaneeringu³ kohaselt paikneb planeeringuala tootmise maa-alal. Sauga valla üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on tootmise maa-ala on tootmis- ja tööstushoone ning tootmis- ja tööstusrajatise, põllumajandusliku tootmishoone ja -rajatise maa-ala. Tootmise maa-alade kavandamise eesmärk on tingimuste loomine ettevõtluse arendamiseks. Üldplaneeringu kohaselt säilivad olemasolevad tootmismaad. Uute ettevõtete rajamiseks on planeeritud tootmisalade vahel olevad alad, et tekiks kontsentreeritud tööstusasumid. Tootmise koondumise puhul on tähtis, et see ei põhjustaks olulist keskkonnasaastet. Sauga valla üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on muuhulgas toodud, et täiendavalt on tootmise maa-ala kavandatud ka Kilksama külas olemasolevate tootmismaa vahel. Tootmise arendamisel tuleb kõigepealt kasutusele võtta olemasolevad tootmise maa-alad ja nendel asuvad tootmishooned. Seejärel arendada välja

³ <https://www.torivald.ee/kehtivad-uldplaneeringud>

Üldplaneeringuga kavandatud tootmise maa-alad. Tootmishoonete laiendamisel ning taaskasutusse võtmisel peab arvestama, et laiendatav/rajatav ettevõtte mahuks tootmisalasse ära koos ülenormatiivsete mõjuvõnditega. Üldplaneeringu seletuskirjas on muuhulgas toodud järgmised üldised kasutamise- ja ehitustingimused tootmise maa-alal:

- Maa-ala juhtotstarve on tootmismaa.
- Ehitustegevus toimub detailplaneeringu alusel. Detailplaneeringu koostamise kohustusega kaasneb keskkonnamõju eelhindamise läbiviimise kohustus. Keskkonnamõju eelhinnangu põhjal otsustab kohalik omavalitsus keskkonnamõju hindamise läbi viimise vajalikkuse ja täpsusastme iga arenduse puhul eraldi.
- Olulist negatiivset mõju omava (õhusaastet, müra, kiirgus- ja vibratsioonitaset ning ohtu suurendava) tootmisega maad planeerida väljapoole kompaktse asustusega piirkondi ning elamu- ja puhkealadest piisavasse kaugusesse, et tagada kahjuliku mõju hajumine.
- Parkimine lahendada detailplaneeringu koostamisel vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimismääradele.
- Detailplaneeringuga kavandada tootmismaa krundile ka haljastus. Vähemalt 25% planeeritud tootmisala territooriumist on kohustuslik haljastada eelkõige puhervööndi rajamise eesmärgil. Kohustuslik on liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga, kui ala kuulub vastavalt ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonda.

Kavandatav tegevus asub tootmise maa-alal, kus ehitustegevus toimub detailplaneeringu alusel. Detailplaneeringu koostamise kohustusega kaasneb keskkonnamõju eelhindamise läbiviimise kohustus.



Joonis 2-2 Väljavõtte kehtivast Sauga valla üldplaneeringu kaardist „Põhijoonis“

2.3. Pärnu linna ja lähiümbruse võrgustikke siduv teemaplaneering

Teemaplaneeringu eesmärk on seada tingimused omavalitsuste piire ületavate võrgustike ja asustuse koordineeritud arenguks, täpsustades ja täiendades kehtivaid üldplaneeringuid. Võrgustike koordineeritud arendamine võimaldab omavalitsustel senisest paremini suunata asustuse arengut arvestades keskkonnanõuete täitmist ja asustuse arengu omavahelisi seoseid. Teemaplaneeringu eesmärki on täpsustatud probleemanalüüsiga. Antud teemaplaneering

keskendub teemaplaneeringu lähteülesandes ja planeerimisseaduse §8 lg 3 sätestatud ülesannete täitmisele järgnevalt:

- valla või linna ruumilise arengu põhimõtete kujundamine;
- maa- ja veealadele üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste, sealhulgas maakasutuse juhtotstarbe ning vajaduse korral hoonestuse kõrguspiirangu ja muude tingimuste määramine;
- roheline võrgustiku toimimist tagavate tingimuste seadmine;
- teede ja tänavate, raudteede, sadamate ja lennuväljade asukoha ning liikluskorralduse üldiste põhimõtete määramine;
- vajaduse korral eraõigusliku isiku maal asuva tee avalikult kasutatavaks teeks määramine teeseaduses sätestatud korras;
- põhiliste tehnovõrkude trasside ja tehnorajatiste ning olemasolevate maaparandussüsteemide toimimist tagavate meetmete määramine;
- puhke- ja virgestusalade määramine;
- muude seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate maakasutus- ja ehitustingimuste arvestamine planeeringus.

Kavandatav tegevuse elluviimisel tuleb lähtuda teemaplaneeringu „Pärnu linna ja lähiümbruse võrgustikke siduva teemaplaneeringu“ põhimõtetest.

2.4. Tori valla üldplaneering (koostamisel)

Vabariigi Valitsuse 12.01.2017 määruse nr 6 „Are valla, Sauga valla, Sindi linna ja Tori valla osas haldusterritoriaalse korralduse ja Vabariigi Valitsuse 3. aprilli 1995. a määruse nr 159 „Eesti territooriumi haldusüksuste nimistu kinnitamine“ muutmise alusel moodustus 11.11.2017 Tori vald. Ühinemise järel moodustunud Tori valla üldplaneeringu üldiseks eesmärgiks on algatamisotsuses⁴ märgitud kogu valla territooriumi tasakaalustatud ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine, maa- ja veealade üldiste kasutus- ning ehitustingimuste määramine, planeerimisseaduse §-s 75 sätestatud ülesannete lahendamine.

Seisuga november 2024 on koostatava Tori valla üldplaneeringu lähteseisukohad ja üldplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsus esitatud kaasatavatele asutustele ja isikutele ettepanekute esitamiseks ning saadud tagasiside põhjal täiendatud.

2.5. Sauga tehnopargi detailplaneering

Kavandatava DP ala kattub Sauga Vallavolikogu 21.09.2007 otsusega nr 117 kehtestatud detailplaneeringu „Poeg 1-22, 25-40, Bensiinijaam, Elevaator, Biopuhasti ja Allapanuhoidla kinnistute (Sauga Tehnopargi) detailplaneering“ alaga (edaspidi Sauga Tehnopargi DP). Nimetatud DP on tänaseks osaliselt kehtiv, kuna DP välispiirist arvati Tori Vallavalitsuse 06.11.2019 korraldusega nr 870 välja Tori vallas Kilksama küla Poeg 24, 25, 26, 33 ja 34 kinnistute DP osa. Sauga Tehnopargi DP-st välja arvatud osa, millel täna kehtib Poeg 24, 25, 26, 33 ja 34 kinnistute paikneb kavandatava DP ala põhjapiiril.

Sauga tehnopargi detailplaneeringu seletuskirja⁵ kohaselt oli detailplaneeringu eesmärgiks:

⁴ Algatatud Tori Vallavolikogu 18.10.2018 otsusega nr 114

⁵ [Poeg 1-22, 25-40, Bensiinijaam, Elevaator, Biopuhasti ja Allapanuhoidla kinnistute \(Sauga Tehnopargi\) detailplaneering](#)

- kinnistute ehitusõiguse määramine (maakasutuse sihtotstarve, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus);
- krundi hoonestusala (st krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid) piiritlemine;
- juurdepääsuteede, vajalike ehitiste kommunikatsioonide ja haljastuse lahendamine.
- servituutide vajaduse määramine.

Sauga tehnopargi DP kehtiva osa alusel on kavandatava tegevuse alale planeeritud kolm laobüroohoonet, kuid Sauga tehnopargi DP-ga kavandatud lahendust ei ole siiani realiseeritud. Nüüdseks on kinnistu omaniku soov kavandatava tegevuse osas muutunud, mistõttu **taotletakse uue DP algatamist.**

3. Mõjutatava keskkonna kirjeldus ja kavandatava tegevusega eeldatavalt kaasnev mõju

Vastavalt KeHJS § 33 lg 5 tuleb strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasneva keskkonnamõju ja eeldatava mõjuala hindamisel lähtuda järgmistest kriteeriumidest:

- 1) mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju;
- 2) oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus;
- 3) mõju suurus ja ruumiline ulatus, sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond;
- 4) eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus;
- 5) mõju kaitstavatele loodusobjektidele;
- 6) eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale.

Ekspertühm on mõju hindamisel lähtunud kõigist seadusest tulenevatest kriteeriumidest ning ekspertrühma hinnangul puudub kavandataval tegevusel oluline mõju järgnevas kriteeriumites, mida eelhinnangus järgnevalt täpsemalt ei käsitleta:

- piiriülene mõju – kavandataval tegevusel puudub piiriülene mõju;
- õnnetuste esinemise võimalikkus - detailplaneeringuga ei kavandata sellist tegevust, mis võiks kaasa tuua olulise õnnetuste esinemise ohu.

Käesolevas peatükis on hinnatud täpsemalt kavandatava tegevusega kaasnevat mõju maakasutusele, kultuuriväärtustele, pinnasele, pinna- ja põhjaveele, kaitstavatele loodusobjektidele (sh Natura 2000 alad) ja rohevõrgustikule ning sotsiaalmajanduslikule olukorrale, samuti ka kumulatiivset mõju.

Planeeringuala keskkonnatingimuste kirjeldamiseks on kasutatud andmeid, mis on avalikult kättesaadavad erinevatest andmebaasidest (EELIS, Maa-ameti kaardirakendused, Keskkonnaportaali⁶, KOTKAS⁷).

3.1. Asukoht ja maakasutus

Olemasolev olukord

Kavandatava DP ala paikneb Pärnumaal Tori vallas Kilksama külas. DP ala piirneb järgmiste kinnistutega:

- Selja tee 20 (KÜ tunnus 73001:001:0198), sihtotstarve tootmismaa 100%;
- Poeg 35 (KÜ tunnus 73001:001:0192), sihtotstarve tootmismaa 100%;
- Poeg 34 (KÜ tunnus 73001:001:0191), sihtotstarve tootmismaa 100%;
- Poeg 33 (KÜ tunnus 73001:001:0190), sihtotstarve tootmismaa 100%;
- Poeg 24 (KÜ tunnus 73001:001:0181), sihtotstarve tootmismaa 100%;
- Kuuseheki (KÜ tunnus 73001:001:0262), sihtotstarve tootmismaa 100%;
- 19214 Jännesselja-Urge tee (KÜ tunnus 73001:001:0306), sihtotstarve transpordimaa 100%.

⁶ <https://www.riigiteataja.ee/akt/130122024013>

⁷ <https://kotkas.envir.ee/>

Planeeringuala on hoonestamata. Selja tee 14 ja 16 kinnistud on valdavalt kaetud rohumaaga, Selja tee 18 kinnistul paikneb konteinerite hoiuplats. Selja tee 14 põhjaossa ulatub naaberkinnistul paiknev seisuveekogu (tiik).

Eeldatav mõju

Tegemist on kohustusliku keskkonnamõju eelhindamisega Sauga valla üldplaneeringu kohaselt. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kolme tootmis- ja ärimaa ning ühe tootmismaa sihtotstarbega krundi ümberplaneerimine. Kruntidele soovitakse määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääs, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Maaomanik soovib muuta kinnistute piire ning korrastada/parandada kinnistutel olemasolevat olukorda. Säilitatakse tänase maakasutuse sihtotstarve - tootmise maa-ala. Kinnistu omanik soovib kavandatava tegevuse alale rajada ühe lao- ja ärihoone ning lisaks veel väiksemaid äri- ja laohooned. Hoonetes asuksid kontorid, kohvikud, laopinnad, majutus jmt.

Detailplaneeringuga kavandataval ehitusõiguse määramisel ning ala väljaarendamisel ei ole piirkonna maastikule ega maakasutusele ette näha olulist ebasoodsat keskkonnamõju.

3.2. Kaitstavad loodusobjektid, sh Natura 2000 võrgustik

Olemasolev olukord

Eesti looduse infosüsteemi (edaspidi ka EELIS) alusel ei jää planeeringualasse looduskaitseaduse alusel kaitstavaid loodusobjekte. Kavandatavast tegevusest ca 5 km kaugusele jääb Pärnu jõe hoiuala, mis kattub ka Natura 2000 loodusalaga (Pärnu jõe loodusala; RAH0000027).

Planeeringualast ca 600 m kaugusele jääb Natura elupaik - rikutud, kuid taastumisvõimelised rabad (7120).

Planeeringualast ca 600 m kaugusele jäävad järgmised III kaitsekategooria kaitsealused liigid: sookurg (KLO9111932), väikekoovitaja (KLO9111950), hänilane (KLO9111946), punajalg-tiider (KLO9111986), suurkoovitaja (KLO9111948), mudatilder (KLO9111978), punaselg-õgija (KLO9111937), rüüt (KLO9111956), teder (KLO9111964).

Eeldatav mõju

Arvestades asjaolu, et projektiga plaanitavad ehitustööd on lokaalse mõjuga ja mõjuala piirdub kavandatavate ehitustööde asukohaga, siis ei ole põhjust eeldada hoiualale ning kaitsealustele liikidele olulist ebasoodsat mõju. Mõju Natura 2000 võrgustiku aladele puudub.

Kavandatava DP ala suhtes ei ole põhjust eeldada olulise ebasoodsa mõju kaasnemist kaitstavatele loodusobjektidele.



Joonis 3-2 Planeeringuala paiknemine lähima pärandkultuuri objekti, heiteallikate ja kaitsealuste liikide suhtes (Aluskaart: Maa-amet 2024).

3.3. Geoloogia, pinnas, põhja- ja pinnavesi

Olemasolev olukord

Planeeringuala jääb suhteliselt tasasele maa-alale, kus maapinna absoluutkõrgus on 15,0 meetri piires. Aluspõhja kivimid on kaetud üle 10 meetri paksuse pinnakattega. Pinnakatte moodustavad meresetted, klibu, liiv, möll, saviliiv, liivsavi, savi ja sapropeel.

Selja tee 14 põhjaossa ulatub naaberkinnistul paiknev seisuveekogu (tiik). Samuti piirneb planeeringuala Allikivi kraaviga ([VEE1148706](#)). Veekogudest ei tulene projekti realiseerimiseks kitsendusi.

Kavandatava tegevuse alal ei asu ühtegi puurkaevu. Lähimad puurkaevud PRK0006530, PRK0006505 ja PRK0052393 jäävad planeeringualast ca 300-400 m kaugusele. Puurkaevudele PRK0006530 ja PRK0006505 on kehtestatud 50 m sanitaarala ning puurkaevule PRK0052393 10 hooldusala, kuhu kavandatav tegevus ei ulatu. Planeeringuala asub suhteliselt kaitstud põhjaveega alal.

Maaparandussüsteemide registri⁸ andmetel ümbritsevad projektiala maaparandussüsteemide reguleeriva võrgu alad: Keskuse(Pärnu) (maaparandussüsteemi/ehitise kood 6114870010210/002; 6114870010011/001) ja Maeku (maaparandussüsteemi/ehitise kood 6114870010210/001). Kavandatav tegevus maaparandussüsteemile ei ulatu, mistõttu pole kavandatava tegevusega eeldada olulist ebasoodsat mõju maaparandussüsteemide toimimisele.

Veevõtt, heit- ja sademevee juhtimine

Veevarustus tagatakse puurkaevu baasil. Veetrassile seatakse servituut POS 1 kinnistu kasuks. Reovee kogumine planeeritakse lahendada lokaalse mahutiga, mille täpne lahendus antakse projekteerimise ajal.

Sademevee ärajuhtimiseks tuleks planeeringu koostamisel eelistada looduslähedasi lahendusi ning vältida sademevee juhtimist otse suublasse. Vastavalt VeeS § 129 lg 3 ei käsitata sademeveest vabanemiseks kasutatavaid looduslähedasi lahendusi, nagu rohealad, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist, sademevee suublasse juhtimist. Maastikukujundusel põhinevaid lahendusi on veeseadusest lähtuvalt lubatud kasutada ka siis, kui nõutav immutussügavus 1,2 m põhjavee kõrgeimast tasemest pole aastaringi täidetud. Kui DP ala planeerimise käigus nähakse siiski ette vajadus juhtida sademevett otse suublasse, tuleb tagada, et juhitava vee kvaliteet vastaks keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61⁹ § 5, § 7 ja § 11 nõuetele.

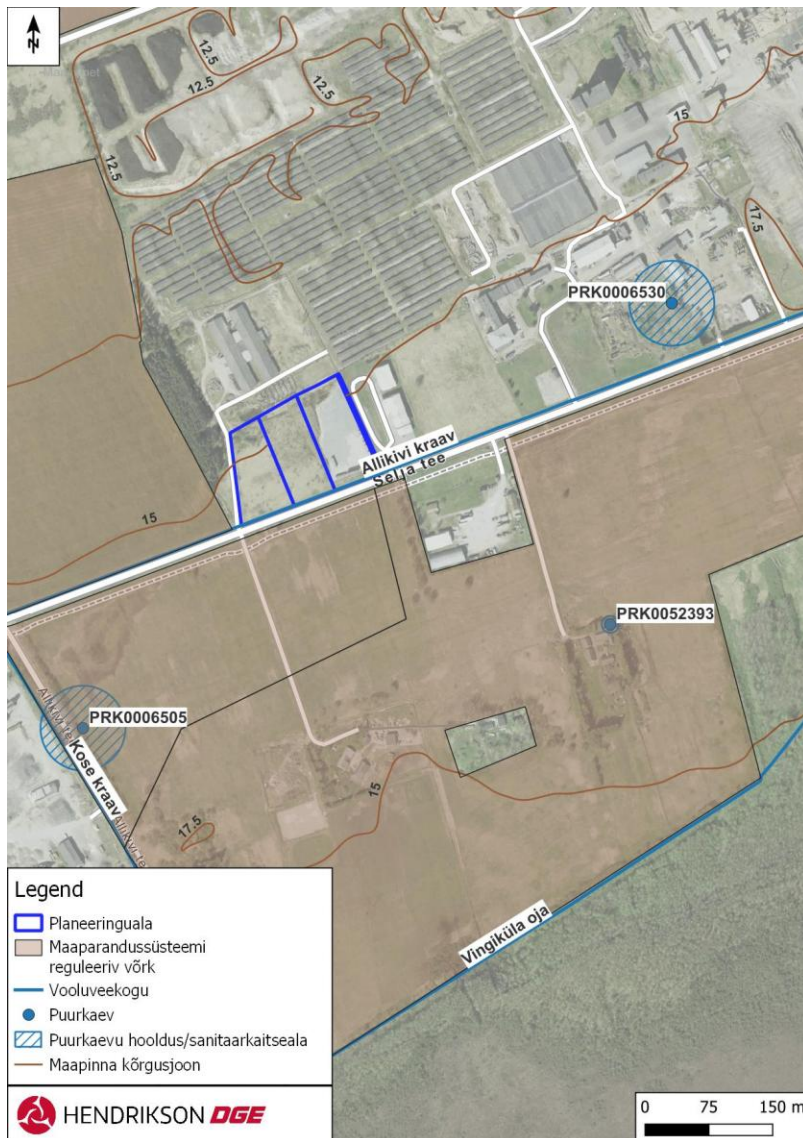
Eeldatav mõju

Kavandatava tegevusega kaasneb ehitusperioodil pinnase eemaldamine ning pinnase täitmine planeeritava hoonete, parkimisalade, uute juurdepääsuteede ja tehnovõrkude ehitamiseks. Ehitustegevuse korral tuleb vältida lekkeid töomasinatest ning selle tekkimise korral tuleb reostus koheselt likvideerida ja reostunud pinnas eemaldada. Arvestades eelpool nimetatud tingimusi olulist pikaajalist ebasoodsat mõju kavandatava tegevusega pinnasele ei kaasne.

Kavandatava tegevusega kaasneva olulise ebasoodsa mõju vältimiseks põhja- ja pinnaveele tuleb reoveekäitlus lahendada nõuetekohaselt. Sademevee käitluses eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda maastikukujunduse kaudu, vältides sademevee reostumist. Puurkaevu projekteerimisel, rajamisel ja kasutusele võtmisel tuleb lähtuda ehitusseadustiku ptk-s 14 sätestatud nõuetest.

⁸ <https://www.riha.ee/Infos%C3%BCsteemid/Vaata/msr>

⁹ Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“, <https://www.riigiteataja.ee/akt/126112024004>



Joonis 3-3 Planeeringuala paiknemine puurkaevude, maaparandussüsteemide ning veekaitsete kitsenduste suhtes (Aluskaart: Maa-amet 2024).

3.4. Kultuuriväärtused

Olemasolev olukord

Kultuurimälestiste registri¹⁰ andmetel ei jää kavandatava tegevuse lähedusse kultuurimälestisi. Lähimad kultuurimälestised (Ullaste mõisa peahoone ja Ullaste mõisa ait) jäävad planeeringualast ca 4 km kaugusele ehk väljaspoole mõjuala.

Maa-ameti pärandkultuuri kaardirakenduse kohaselt ei jää planeeringu alale pärandkultuuri objekte. Lähim pärandkultuuri objekt (Seljaküla) jääb planeeringualast ca 800 m kaugusele (vt joonis 3-2).

Eeldatav mõju

Arvestades kavandatava tegevuse iseloomu ja kaugust, ei ole põhjust eeldada kultuurimälestistele ja pärandkultuuri objektile olulist ebasoodsat mõju.

¹⁰ <https://register.muinas.ee/>

3.5. Müra, välisõhu kvaliteet, vibratsioon

Müra

Keskkonnamüra normtasemed on kehtestatud keskkonnaministri 16. detsembri 2016. aasta määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Määruse nõudeid tuleb täita asulate planeerimisel ja ehitusprojektide koostamisel. Määrust ei kohaldata alal, kuhu avalikkusel puudub juurdepääs ja kus ei ole püsivat asustust, ning töökeskkonnas, kus kehtivad töötervishoidu ja tööohutust käsitlevad nõuded.

Eraldi müraalased normatiivid on kehtestatud liiklus- ja tööstusmürale. Tööstusmüra eespool nimetatud määruse tähenduses on müra, mida põhjustavad paiksed müraallikad (nt erinevad tööstuslikud seadmed). Liiklusmüra on müra, mida põhjustavad regulaarne auto-, raudtee- ja lennuliiklus ning veesõidukite liiklus. Tööstusmüra normid on üldjuhul rangemad kui vastavad liiklusmüra normtasemed, kuna tehnoseadmete müra spektraalseid omadusi (näiteks võimalik tonaalne ja/või ebahürtlase tekkega müra) peetakse mõnevõrra häirivamaks kui tavapärasest sõiduvahendite müraspektrit.

Kuigi seadusandluse järgi ei tohi erinevate müraallikate poolt tekitatav summaarne müratase normtasest ületada, ei ole erinevat liiki (tööstusmüra ja liiklusmüra) mürale summaarset müranormi kehtestatud. Seetõttu võrreldakse tööstus- ja liiklusmüra reeglina asjakohase normväärtusega eraldi.

Eesti seadusandluses kasutatakse müra kriteeriumitena peamiselt kaht näitajat: päevane (7.00–23.00) ja öine (23.00–7.00) müra hinnatud tase:

- müra piirväärtus – suurim lubatud müratase, mille ületamine põhjustab olulist keskkonnahäiringut ja mille ületamisel tuleb rakendada müra vähendamise abinõusid;
- müra sihtväärtus – suurim lubatud müratase uute üldplaneeringutega aladel.

Tiheasustusalal ja/või kompaktse hoonestusega piirkonnas (samuti olemasolevas tööstuspiirkonnas) uute objektide kavandamisel tuleb keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 kohaselt välisõhu müraolukorra normidele vastavuse hindamisel lähtuda müra piirväärtuse nõuetest. Müraallikate lähedusse jäävatel müratundlikel aladel müra piirväärtuse ületamise korral tuleb rakendada müra vähendavaid meetmeid.

Tootmisala siseselt ei ole oluline välisõhu müra normväärtuste range järgimine, tootmisalal ja tootmishoonete sees peab eelkõige jälgima töökeskkonnale esitatavate tingimuste (Vabariigi Valitsuse 12. aprilli 2007. a määrus nr 108, „Töötervishoiu ja tööohutuse nõuded mürast mõjutatud töökeskkonnale, töökeskkonna müra piirnormid ja müra mõõtmise kord“) täitmist.

Müratundlike alade kategooriad määratakse vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele järgmiselt:

- I kategooria – virgestusrajatiste maa-alad ehk vaiksed alad,
- II kategooria - haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeametuste ning elamu maa-alad, rohealad,
- III kategooria – keskuse maa-alad,
- IV kategooria – ühiskondlike hoonete maa-alad.

Tööstusmüra

Tootmisalale paigaldatavate tööstuslike masinate ja seadmete tööga kaasnevad müratasemed peavad ala ümbrusesse jäävatel aladel vastama eespool nimetatud keskkonnaministri määruse nr 71 lisa 1 kohaselt kehtestatud tööstusmüra piirväärtustele (tabel 3.1).

Tabel 3.1. Tööstusmüra piirväärtused: müra hinnatud tase päeval (L_d) ja öösel (L_n), dB

Ala kategooria üldplaneeringu alusel	I virgestusrajatiste maa-alad ehk vaiksed alad	II haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekand e-asutuste ning elamu maa-alad, rohealad	III keskuse maa-alad IV ühiskondlike hoonete maa-alad
Müra piirväärtus	55/40	60/45	65/50

Üldjuhul antakse detailplaneeringute koostamise raames alus ning tingimused hoonete/rajatiste ehitamiseks ning planeeringu koostamise etapis ei ole teada erinevate müraallikate täpsed asukohad ning ka müraallikaid iseloomustavad andmed (nt iga seadme poolt tekitatav müratase). Seetõttu ei saa praeguses etapis üheselt välja tuua (nt arvulise väärtusena detsibellides) ka kaasnevate mõjude võimalikku suurust (täpset mürataset).

Siiski saab kavandatava ala ning kontaktvööndi iseloomu põhjal anda hinnangu, kas kavandatavate tegevuste korral võib tekkida oht mürahäiringute esinemiseks ja/või müra normtasemete ületamiseks lähimatel tundlikel aladel. Samuti saab välja tuua tingimused võimalike häiringute minimeerimiseks ning soovitusel mõju vähendamiseks.

Müra vältimise või mürataseme vähendamise üldiste meetmetena võib nimetada: seadmete sobiv paigutus hoone sees; seadmete tõhus kontroll ja hooldus; mürarikastest tegevustest hoidumine öösiti; vähest müra tekitavad seadmete kasutamine; vajadusel müratõkkemeetmete rakendamine (mürasummutid, hoonete helikindluse suurendamine jm).

Antud juhul on tööstusalade ümbruse lähimate müratundlike alade (väikeelamud ja eramajad) puhul üldjuhul asjakohane II kategooria normide rakendamine, kuigi lähima 300 m raadiuses eluhooneid ei asu. Lähimad eluhooned (nt Paise kinnistul planeeringualast lõunasuunas asuv elamu) jäävad kavandatavatest hoonestusaladest ca 320...340 m kaugusele lõunasuunda. Teistes suundades jäävad eluhooned juba enam kui 700 m kaugusele planeeringualast.

Reeglina on ca 300 m laiune puhverala piisav tootmistegevusega kaasneva müra normtasemete tagamiseks päevasel ajal, öine normide tagamine oleneb juba tootmise täpselt iseloomust (eelkõige võib probleeme olla rasketööstuse korral ning juhul, kui öisel ajal töötavad müraallikad asuvad hoonete välisterritooriumil).

Hetkel teadaoleva informatsiooni põhjal öelda, et müra normtasemetele vastavad tingimused on lähimate eluhoonete juures võimalik tagada (vajadusel meetmeid rakendades). Planeeritava tegevuse järgmistes etappides on soovitatav lähtuda järgmistest (tavapärasest) müra vähendamise põhimõtetest:

- Olulisemate müraallikate paigutamine hoonete siseruumidesse, sh öiseid mürarikkaid tegevusi teostada ainult siseruumides;
- Hoonest väljapoole jäävate tehnoseadmete (nt ventilatsiooniseadmed või küttesüsteemid) paigutamisel tuleb lähtuda põhimõttest, et seadmete avad oleks suunatud elu- ja ühiskondlikest hoonetest võimalikult kaugemale (nt vastassuunas);
- Tehnoseadmete valikul on soovitatav eelistada madala müratasemega seadmeid. Vajadusel saab tehnoseadmete ümber rajada lokaalse müraekraani või mürasummutuskasti;

- Tootmistegevus (sh mürarikkamad tööprotsessid) võimalusel sättida maksimaalselt päevasele ajale, kuna päevased müra normtasemed on leebemad (päevasel ajal on lubatud mõnevõrra mürarohkemad tegevused) ning päevased tegevused ei too reeglina kaasa olulist mürahäiringut;
- Võimalusel vältida suures mahus transporditöid (nt kaubaveokite liikumine ja laadimistööd) öisel ajal ehk öiseid rangemaid müra normtasemeid (ning inimeste puhkeajaga) silmas pidades ajavahemikus 23.00-7.00.

Liiklusmüra

Liiklusmüra osas kehtestatud piirväärtused on toodud järgnevas tabelis (tabel 3.2).

Tabel 3.2. Liiklusmüra piirväärtused: müra hinnatud tase päeval (L_d) ja öösel (L_n), dB

Ala kategooria üldplaneeringu alusel	I virgestusrajatiste maa-alad ehk vaiksed alad	II haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekand e-asutuste ning elamu maa-alad, rohealad	III keskuse maa-alad IV ühiskondlike hoonete maa-alad
Müra piirväärtus	55/50	60/55 65 ¹ /60 ¹	65/55 70 ¹ /60 ¹

¹lubatud müratundlike hoonete teepoolsel küljel

Peamiseks liiklusmüra allikaks planeeringuala piirkonnas võib pidada riigi kõrvalmaanteed nr 19214 (Jänesselja-Urge tee), mille liiklussagedus Transpordiameti 2023. a. loendusandmete põhjal oli 2200 autot/ööpäevas. Olemasoleva transpordikoridori läheduses müra normatiivsuse hindamisel tuleb lähtuda Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 alusel kehtestatud liiklusmüra piirväärtuse nõuetest.

Liiklusmüra mõju osas saab välja tuua, et kavandatav tegevus toob eelduslikult kaasa piirkonna liikluskoormuste mõningase suurenemise. Hetkel ei ole teada võimalikud liikluskoormused, kuid on vähetõenäoline, et kavandatav tegevus tooks kaasa sedavõrd suure liikluskoormuse kasvu, mis põhjustaks liiklusmüra piirväärtuste ületamise olemasoleva teedevõrgu ääres. Võimalusel tuleb täiendav liiklus maksimaalselt kavandada päevasele ajale, mil häiringud on tagasihoidlikud (võrreldes inimeste öise puhkeajaga).

Ehitusaegne transpordikoormus võib olla suurem, kuid tegemist on ajutise ja suhteliselt lühiaegse perioodiga. Ehitustegevusega kaasnevad müratasemed ei tohi ületada keskkonnaministri määruse nr 71 lisas 1 kehtestatud normtasemeid, sh tuleb eriti tähelepanelik olla öiste ehitustööde läbi viimisel (mürarikkad öised ehitustööd ei ole üldjuhul lubatud).

Välisõhu kvaliteet

Õhusaaste keskkonnamõju ning eelkõige tervisele avaldatava mõju olulisuse hindamise aluseks on mõjutatava välisõhu vastavus kvaliteedinormidele (väljendatuna saasteaine lubatava kogusena välisõhu ruumalaühikus). Eestis on õhukvaliteedi piirväärtused kehtestatud keskkonnaministri 27.detsembri 2016. aasta määrusega nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnõrmed ning õhukvaliteedi hindamiskiirid“. Piirväärtustest madalamad saasteainete kontsentratsioonid ei ohusta inimese tervist olulisel määral.

Piirkonna peamiseks õhusaaste allikaks võib pidada liiklust. Planeeringuala piirneb riigimaanteega 19214 (Jänesselja-Urge tee), mille liiklussagedus 2023. aastal oli keskmiselt 2200 autot/ööpäevas. Piirnõrme ületamine liikluskoormusest lähtuvalt ei ole tõenäoline.

Lähim paikne välisõhu saasteallikad asuvad planeeringualast ca 90 m kaugusel (vt joonis 3-2). Selleks on Osühing Puit, mille tegevusalaks on muude ehituspusepa- ja tiseritoodete tootmine (EMTAK 16239). Arvestades planeeritavaid tegevusi (lao- ja äripindade rajamine), on ebatõenäoline, et planeeritava tegevusega kaasneks oluline ebasoodne mõju välisõhu kvaliteedile.

Vibratsioon

Inimeste tervisekahjustuste ja ebaseeldivate aistingute vältimiseks on sotsiaalministri 17. mai 2002. a määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud üldvibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid.

Tootmisala seadmed, masinad jm vibratsiooniallikaid tuleb paigaldada, hooldada ning kasutada sellisel viisil, et nende poolt tekitatud (ning teoreetiliselt maapinna kaudu leviv) vibratsioon elamutes ja ühiskasutusega hoonetes vastaks eespool nimetatud sotsiaalministri määrukses kehtestatud piirväärtustele (määrukse nõuded peavad silmas eelkõige inimeste ja eluhoonete kaitset).

Arvestades tootmisobjektide paiknemist (sh enam kui 300 m suurust puhverala lähimate eluhoonetega), ei ole normaalrežiimil töötavatest tööstusalal asuvatest objektidest lähtuv vibratsioon (maapinna võnked) norme ületav ega ohtlik inimestele või hoonete seisukorrale.

Teoreetiliselt võib vibratsioon, mis territooriumilt välja ulatub, olla seotud peamiselt tootmiskompleksi liiklusega (sh ehitusaegse). Seega on antud kontekstis vibratsioonimõjude vältimiseks oluline eelkõige teede korrashoid, mis vähendab liiklusest tingitud vibratsiooni teket ja levikut. Samas toimub liiklus olemasolevas teedevõrgus ja mõju olemus ei muutu võrreldes praeguse olukorraga.

Vibratsioon võib kaasneda kavandatava tegevuse elluviimisel ehitustegevuse käigus, kuid tegemist on ajutiste häiringutega, mis eeldatavalt ei ületa vibratsiooni piirväärtusi. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruktioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu lähimatele hoonetele.

Planeeringu realiseerumisel tuleb jälgida, et ehitusperioodil ei ületataks müra ja vibratsiooni piirnorme. **Võimalike ehitusaegsete müra- ja vibratsioonihäiringute vähendamiseks on soovitatav müra- ja vibratsioonirikkaid ehitustöid teostada päevasel ajal ning tööpäevadel. Masinate ja seadmete tankimis- ja ladustamisplatsid ei tohiks paikneda majapidamiste lähedal. Kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras. Ehitusaegse õhusaaste (tolm, heitgaasid) liigset mõju ümbritsevatele aladele tuleb samuti vältida õigete töömeetodite ja töö aja valikuga. Vältida tuleb ehitusaegse tolmu levikut majapidamisteni, vajadusel tuleb tolmuvaaid materjale niisutada (selleks mitte kasutada kemikaalide lahuseid).**

3.6. Sotsiaalmajanduslik olukord

Sotsiaalmajanduslike mõjude all peetakse KeHJSe kohaselt silmas soodsat või ebasoodsat mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale.

Üldjuhul võib arendustegevus muuta piirkonna liikluskorraldust ja põhjustada liiklustiheduse kasvu, muuta inimeste väljakujunenud harjumuste (sh kasutatavate radade, rohealade kasutamise) mustrit

ja teatud juhtudel mõjutada kinnisvara hindasid. Mõju inimese tervisele võib avalduda eelkõige läbi muutuste vee- ja õhukvaliteedis ning mürahäiringute kaudu.

Planeeringuala on käesoleval ajal hoonestamata. Kruntidele soovitakse määrata ehitus- ja hoonestustingimused (kavandatakse peamiselt äri- ja laohooneid), juurdepääs, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Samuti soovitakse muuta kinnistute piire ning korrastada/parandada kinnistutel olemasolevat olukorda. Säilitatakse tänase maakasutuse sihtotstarve - tootmise maa-ala.

Eeldatav mõju

Detailplaneeringu põhiline eesmärk on olemasolevale maa-alale tootmismaa ja ärimaafunktsiooni planeerimine ja ehitusõiguste, hoonestusala ja hoonestamise arhitektuursete tingimuste määramine. Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud maaomaniku soovidega, naaberaladel kehtestatud detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva hoonestusega. Planeeringuga soovitakse korrastada/parandada kinnistutel olemasolevat olukorda, samas säilitades enamjaolt tänase maakasutuse sihtotstarve (tootmise maa-ala). Hetkel teadaoleva info põhjal ei ole alust eeldada, et kavandatava tegevusega kaasneks oluline ebasoodne sotsiaalmajanduslik mõju või et kavandatava tegevuse ellu viimisega ületatakse keskkonna talumisvõimet.

4. Kokkuvõte

Käesolevas eelhindangus käsitleti Selja tee 14, Selja tee 16, Selja tee 18 ning Teeveere kinnistute detailplaneeringuga kavandatava tegevuse seoseid asjakohaste strateegiliste planeerimisdokumentidega, hinnati planeeringuga kavandatava tegevuse eeldatavaid keskkonnamõjusid ning vajadusel pakuti välja leevendavad meetmed.

Eelhindangu koostamise käigus jõuti järeldusele, et planeeringu realiseerimisel (kavandatava tegevuse elluviimisel) ei ole alust eeldada olulise ebasoodsa keskkonnamõju avaldumist ning detailplaneeringu läbiviimiseks KSH algatamine ei ole vajalik.

Ebasoodsad mõjud tuleks välistada rakendades järgmiseid leevendavaid meetmeid ning pöörates tähelepanu järgmistele asjaoludele:

- Planeeringuala veevarustus ning heit- ja sademevee käitlus tuleb lahendada VeeS nõuetele vastavalt.
- Planeeritava tegevuse järgmistes etappides on soovitatav lähtuda tavapärastest müra vähendamise põhimõtetest (vt täpsemalt ptk 3.5).
- Planeeringu realiseerumisel tuleb jälgida, et ehitusperioodil ei ületataks müra ja vibratsiooni piirnorme. Võimalike ehitusaegsete müra- ja vibratsioonihäiringute vähendamiseks on soovitatav müra- ja vibratsioonirikkaid ehitustöid teostada päevasel ajal ning tööpäevadel. Masinate ja seadmete tankimis- ja ladustamisplatsid ei tohiks paikneda majapidamiste lähedal. Kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras.
- Ehitusaegse õhusaaste (tolm, heitgaasid) liigset mõju ümbritsevatele aladele tuleb samuti vältida õigete töömeetodite ja töö aja valikuga. Vältida tuleb ehitusaegse tolmu levikut majapidamisteni, vajadusel tuleb tolmavaid materjale niisutada (selleks mitte kasutada kemikaalide lahuseid).
- Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.