

Töö number 2019_0075
Tellija Laagri Kinnisvara OÜ
Konsultant Skepast&Puhkim OÜ
Laki põik 2, 12919 Tallinn
Telefon: +372 664 5808; e-post: info@skpk.ee
Registrikood: 11255795

Kuupäev 14.10.2020

Laagri aleviku keskosa detailplaneering. Teabe andmine KSH eelhinnangu koostamiseks

Aruanne



Versioon 1
Kuupäev 14.10.2020
Koostanud: Veronika Verš, keskkonnaekspert
Marko Lauri, GIS spetsialist
Ingo Valgma, hüdrogeoloog
Aide Kaar, keskkonnaekspert (litsents KMH0123)

Projekti nr 2019-0075
Esikaane foto Maa-ameti kaldaerofoto (20190418_ID2080114)

SKEPAST&PUHKIM OÜ
Laki põik 2
12919 Tallinn
Registrikood 11255795
tel +372 664 5808
e-mail info@skpk.ee
www.skpk.ee

Sisukord

1.	SISSEJUHATUS	4
2.	KAVANDATAV TEGEVUS	5
2.1.	Tegevuse iseloom ja maht.....	5
2.2.	Tegevuse seosed asjakohaste strateegiliste planeerimisdokumentidega ning lähipiirkonna praeguste ja planeeritavate tegevustega.....	7
2.2.1.	Saue valla üldplaneering	7
2.2.1.	Arengukavad	8
2.2.2.	Detailplaneeringud	9
2.3.	Ühisveevärk ja -kanalisatsioon.....	10
2.4.	Sademevee käitlemine.....	11
2.5.	Ressursside kasutamine ja tegevuse energiakasutus	12
2.6.	Tegevusega kaasnevad tegurid	12
2.7.	Tekivad jäätmed ja nende käitlemine	13
2.8.	Tegevusega kaasnevate avariolukordade esinemise võimalikkus	14
2.9.	Tegevuse seisukohast asjakohaste suurõnnetuste või katastroofide oht	14
3.	KAVANDATAVA TEGEVUSE ASUKOHT JA MÕJUTATAV KESKKOND	15
3.1.	Olemasolev ja planeeritav maakasutus ning seal toimuvad või planeeritavad tegevused.....	15
3.2.	Alal esinevad loodusvarad, nende kättesaadavus, kvaliteet ja taastumisvõime.....	16
3.3.	Mõjutatav keskkond ja selle vastupanuvõime.....	16
3.3.1.	Asustus ja rahvaarv.....	16
3.3.2.	Põhjavesi	16
3.3.3.	Pinnaveekogud ja kaldad.....	17
3.3.4.	Pinnavormid, maastikud ja metsad.....	18
3.3.5.	Puhkeala- ja võimalused ning kalda ehituskeeluvööndi vähendamine	19
3.3.6.	Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 alad.....	19
3.3.7.	Alad, kus õigusaktidega kehtestatud nõudeid on ületatud või võidakse ületada	19
3.3.8.	Tiheasutusega alad.....	19
3.3.9.	Kultuuri- või arheoloogilise väärtusega objektid ja alad	19
3.4.	Võimalik oluline mõju inimese tervisele ja heaolule ning elanikkonnale	20
3.5.	Piiriülese mõju võimalikkus.....	21
3.6.	Kavandatava tegevuse koosmõju muude asjakohaste toimuvate või mõjualas planeeritavate tegevustega	22
4.	HINNANG KESKKONNAMÕJU OLULISUSELE JA EBASOODSA MÕJU ENNETAMISE, VÄLTIMISE, VÄHENDAMISE JA LEEVENDAMISE VÕIMALUSED	23
5.	KASUTATUD MATERJALID	25

1. Sissejuhatus

Käesoleva töö eesmärk on teabe andmine keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnangu koostamiseks Saue vallas Laagri aleviku keskosa detailplaneeringuga (DP) kavandatavale tegevusele. Detailplaneeringuga kavandatakse korterelamuid ning äri- ja segafunktsiooniga (sotsiaalmaa ning äri- ja tootmismaa) kvartalit.

Aruande koostamisel on lähtutud keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS)¹ §-st 6¹ ja § 33 lg 2-5 ning keskkonnaministri 16.08.2017 määrusest nr 31 „Eelhinnangu sisu täpsustatud nõuded“². Eelhinnangu koostamisel lähtuti ka juhendist „Eelhindamine. KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine“³.

Aruande koostamisel on lähtutud järgmistest määratlustest (KeHJS-e § 2¹ ja § 2²):

- **keskkonnamõju** on kavandatava tegevusega või strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega eeldatavalt kaasnev vahetu või kaudne mõju keskkonnale, inimese tervisele ja heaolule, kultuuripärandile või varale;
- **keskkonnamõju on oluline, kui** see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Aruande koostamise aluseks on DP joonis „Funktsionaalse tsoneerimise eskiis DP algatamise taotluse juurde“ (Skepast&Puhkim OÜ, 05.10.2020) ning arendajalt saadud teave DP iseloomu ja sisu kohta. Silmas on peetud, et:

- DP koostamisel lähtutakse seadusandlusest, asjakohastest planeeringu- ja arengudokumentidest ja planeerimise heast tavast. Kõigi loetletud alusmaterjalide koostamisel on muuhulgas lähtutud säästva arengu põhimõtetest, keskkonnakaitse vajadusest ning vajadusel on neile koostatud keskkonnamõju strateegiline hindamine. Loetletud põhimõtete jälgimine aitab vältida olulist keskkonnamõju põhjustava planeeringulahenduse väljatöötamist.
- DP-ga kavandatud tegevused viiakse ellu etapiviisiliselt vastavalt omaniku vajadustele ja võimalustele.
- DP-ga ala on suures osas hoonestatud, tegemist on ca 27 ha suuruse maa-alaga Laagri aleviku keskosas, kus enamus territooriumist on täna Laagri Kinnisvara OÜ-le kuuluvate kasvuhoonetega hõivatud. Kasvuhooned on amortiseerunud ja kuuluvad lammutamisele.

Laagri aleviku keskosa DP elluviimine ei ole seotud Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete üle võtmisega. DP on lähiaastate ehitustegevuse aluseks. DP alusel koostatakse ehitusprojekt, mis on aluseks ehitusloa väljastamisel. DP näol on tegemist Laagri keskuse ala tervikliku planeerimisega, millega on juba arvestatud koostatavas Saue valla üldplaneeringus (ÜP). Asjakohaseid keskkonnaaspekte analüüsitakse nii ÜP kui DP koostamisel, seega keskkonnakaalutlustega arvestatakse planeerimise erinevatel tasemetel.

Käesolevas töös käsitletakse DP-ga kavandatava tegevuse eeldatavalt negatiivset ja positiivset mõju omavaid keskkonnaaspekte ning antakse soovitusi negatiivse mõju vältimise või vähendamise osas. DP alusel kavandatava tegevuse elluviimisega ei ole teadaolevalt seotud keskkonnaprobleeme.

Käesolevat dokumenti on otsustajal võimalik kasutada tugimaterjalina KSH algatamise vajalikkuse hindamisel. Otsuse KSH algatamise vajalikkuse osas peab tegema kohalik omavalitsus ning enne otsuse tegemist tuleb küsida (DP algatamise otsuse eelnõu ja KSH eelhinnangu põhjal) seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6.

¹ eRT: <https://www.riigiteataja.ee/akt/104072017045?leiaKehtiv>

² eRT: <https://www.riigiteataja.ee/akt/118082017003>

³ Koostaja: Riin Kutsar, Tallinn 2015:

https://www.keskkonnaamet.ee/sites/default/files/KMH/eelhindamise_juhend_0307.pdf

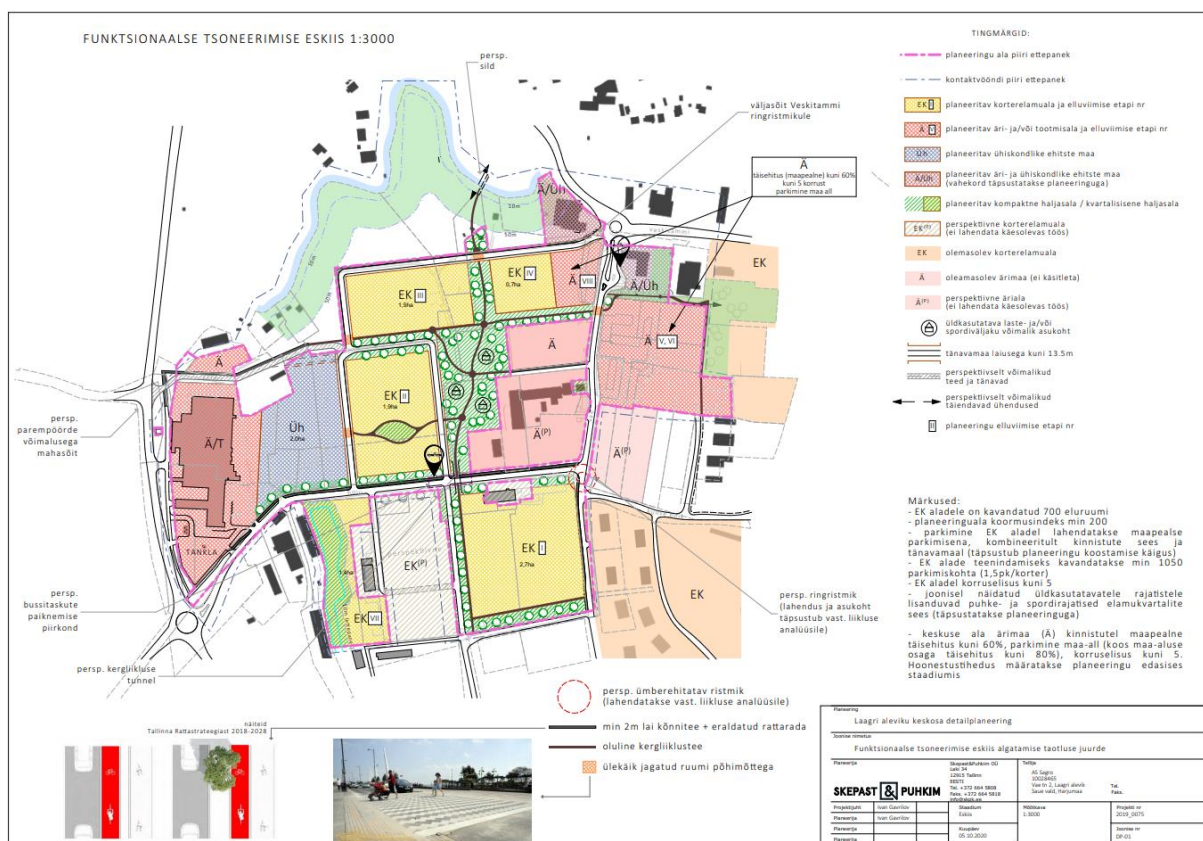
2. Kavandatav tegevus

2.1. Tegevuse iseloom ja maht

Planeeringu visiooni kohaselt arendatakse detailplaneeringuga (DP) hõlmata maa-ala osaliselt korterelamualaks ja planeeringuala kirdeosas Laagri aleviku väljakujunenud keskuses äri- ja segafunktsiooniga kvartaliks. Olemasolev tootmishoonete ala DP lääneosas säilib. Planeeringualal nähakse ette ka ühiskondlikke ja puhkeotstarbelisi funktsioone vastavalt huvitatud isiku ja kohaliku omavalitsuse vahelistele kokkulepetele (Joonis 1 **Error! Reference source not found.**).

DP eesmärk on vastavate kinnistute moodustamine, ehitusõiguse määramine, ühiskondlike alade ja heakorra tagamise põhimõtete kirjeldamine, liikluslahenduste väljatöötamine ja vastava ruumivajaduse määramine.

DP ala hõlmab järgmisi kinnistuid: Hoiu tn 1, 1a, 1b, 3, 5, 5b, 8a, 8b, 10, 10a, 10b, 10c, 12, 12a, 14, 16, 18, Vae tn 2, 2a, 2b, 2c, 3, 3a, 3b, 3c, 4a, 5, 5a, L5, 6a, Keldri tn 1, 8, 5, Veskitammi tn 4 ja 8 ning Kuuse põik 40. Tegemist on ca 27 ha suuruse maa-alaga Laagri aleviku keskosas, kus suurem osa territooriumist on täna Laagri Kinnisvara OÜ-le kuuluvate kasvuhoonetega hõivatud. Kasvuhooned on amortiseerunud ja kuuluvad lammutamisele (Joonis 2).



Joonis 1. DP-ga kavandatav tegevus. Funktionaalse tsoneerimise eskiis DP algatamise taotluse juurde

Planeeringu elluviimine on kavas etapivisiilselt. Arenduse väljaehitamise ajakava on umbes 10 aastat.

Esimeses etapis on kavas realiseerida 2,7 ha suurune korterelamuala koos selle juurde kuuluva infrastruktuuri ehitusega täna Hoiu tn 1, 1a, 1b ja 3 asumatel kinnistutel. Samuti puhastada Kandle tiik ning ümber ehitada Hoiu ja Vae tänavate vaheline ristmik vastavalt DP koostamise käigus teostatava liiklusuuringu (sh liiklusloendus, ristmike läbilaskevõime jmt) tulemustele.

Teises etapis realiseeritakse 1,9 ha suurune korterelamuala Hoiu tn 10 ja 10a asuvatel kinnistutel koos kompaktsel haljasalaga ning jalakäijate sild üle Pääsküla jõe. Samuti ehitatakse väla bussipeatuste asukohad ning Hoiu tn kergliiklustee tunnel.

Kolmandas ja neljandas etapis arendatakse välja 1,5 ha ja 0,7 ha suurune korterelamuala, mis hõlmab täna kinnistuid Hoiu tn 10b ja 10c ning Vae tn 2a (osaliselt) ja 2b. Samuti uute kortermajade juurdepääsutee Keldri tn kaudu Juuliku-Tabasalu teele ja väljasõit Veskitammi ringristmikule.

Viiendas ja kuueandas etapis on kavas arendada äri- ja/või tootmisalasid tänastel Vae tn 2, 2a, 3, 3a, 3b, 3c, 5, 5a ja Kuuse põik 40 kinnistutel, kuhu tekiks tänapäevane äritänav. Seitsmendas etapis on kavas realiseerida 1,4 ha suurune korterelamuala Hoiu tn 5 ja 5b asuvatel kinnistutel. Kaheksandas etapis on kavas arendada ärimaad Vae tn 2 ja sellest läänes asuval maa-alal.

Korterelamu aladele on kavandatud kokku ca 700 eluruumi ja ca 1050 parkimiskohta (1,5 parkimiskohta korteri kohta, täpsustatakse DP koostamisel), parkimine lahendatakse maapealse parkimisena kombineeritult kinnistuste sees ja tänavamaal (täpsustub DP koostamisel). Planeeritavad korterelamud võivad olla kuni 5-korruselised (kõrgusega maapinnast katuseharjani kuni 20 m).

DP eskiisil näidatud üldkasutatavatele rajatistele lisanduvad puhke- ja spordirajatised elamukvartalite sees (täpsustatakse DP koostamisel). DP-ga kavandatakse ühtlasi kompaktsel haljasalal laste mängu- ja/või spordiväljakuga, kvartalisene haljasala ning olulised kergliiklusteed. Hoiu teele on planeeritud perspektiivne bussipeatus.

Keskuse ala ärimaa kinnistutel on kavas maapealne täisehitus kuni 60%, parkimine nähakse ette maa-all (Vae tn ida suunal, ehk kinnistud Vae 3, 3a, 3b, 3c, 5, 5a ja Kuuse põik 40 alal), hoonetel kuni 5 korrust. Hoonestustihedus määratakse DP edasises staadiumis.

Planeeringualal on ettenähtud ka 2 ha suurune ühiskondlike ehitiste maa, kuhu DP visiooni kohaselt on tulevikus võimalik ehitada vastavalt vajadusele, kas lasteaed või kool. Samuti on ette nähtud uue tankla asukoht Hoiu tn 16 ja 18 kinnistuste lõunapoolsel alal.



Joonis 2. Vaade DP alale, Maa-ameti kaldaerofoto (20110512_ID9450)

2.2. Tegevuse seosed asjakohaste strateegiliste planeerimisdokumentidega ning lähipiirkonna praeguste ja planeeritavate tegevustega

2.2.1. Saue valla üldplaneering

Saue valla üldplaneering on kehtestatud Saue Vallavolikogu 29.11.2012 otsusega nr 89. Üldplaneeringu joonise kohaselt on planeeringuala määratletud valdavalt tootmis- ja ärimaana.⁴

Üldplaneeringu seletuskirjas on toodud järgmised põhimõtted, millega tuleb arvestada uue hoonestuse rajamisel tiheasustusega alale:

- uutel elamualadel eelistada üldjuhul madaltihedat hoonestust, lisaks elamutele kavandada ka avalike ja erateenuste osutamiseks vajalik maa;
- äri- ja tootmismaa ning elamumaa eraldamiseks on üldjuhul vajalik 20-50 m laiune kõrghaljastusala;
- elamumaa juhtotstarbega aladel peab jalgsi liikumiseks sobiv avalik ruum (avalike ja erateenuste osutamise alad, haljasalad, pargid, mänguväljakud, kergliiklusteed, avatud õuealad jms) moodustama vähemalt 20% planeeritavast alast;
- uute rida- ja korterelamukruntide koormusindeks (krundipinna suhe korterite arvu) peab üldjuhul olema 400-800, suurenedes asula keskusest äärealade suunas. Korterelamud võivad olla kuni 5-korruselised;
- korterelamumaa haljasalapinnast peab vähemalt ¼ moodustama kõrghaljastus ja vähemalt ¼ kõrgpõõsastikud.

Pärast 2017. aastal Saue valla ühinemist Saue linna ning Kernu ja Nissi vallaga, algatati uue valla üldplaneeringu (ÜP) koostamine (22.02.2018 otsus nr 20). Uue üldplaneeringu koostamise eesmärk on ühtlustada endiste Saue, Kernu ja Nissi valdade ning Saue linna ühinemisel tekkinud Saue valla ruumilised arengusuunad ja -põhimõtted järgnevatel aastatel. Käesoleva DP ala on koostatavas ÜP-s määratud keskuse maa juhtotstarbega (ÜP põhilahenduse joonis, Skepast&Puhkim OÜ, 06.10.2020) (Joonis 3)⁵.

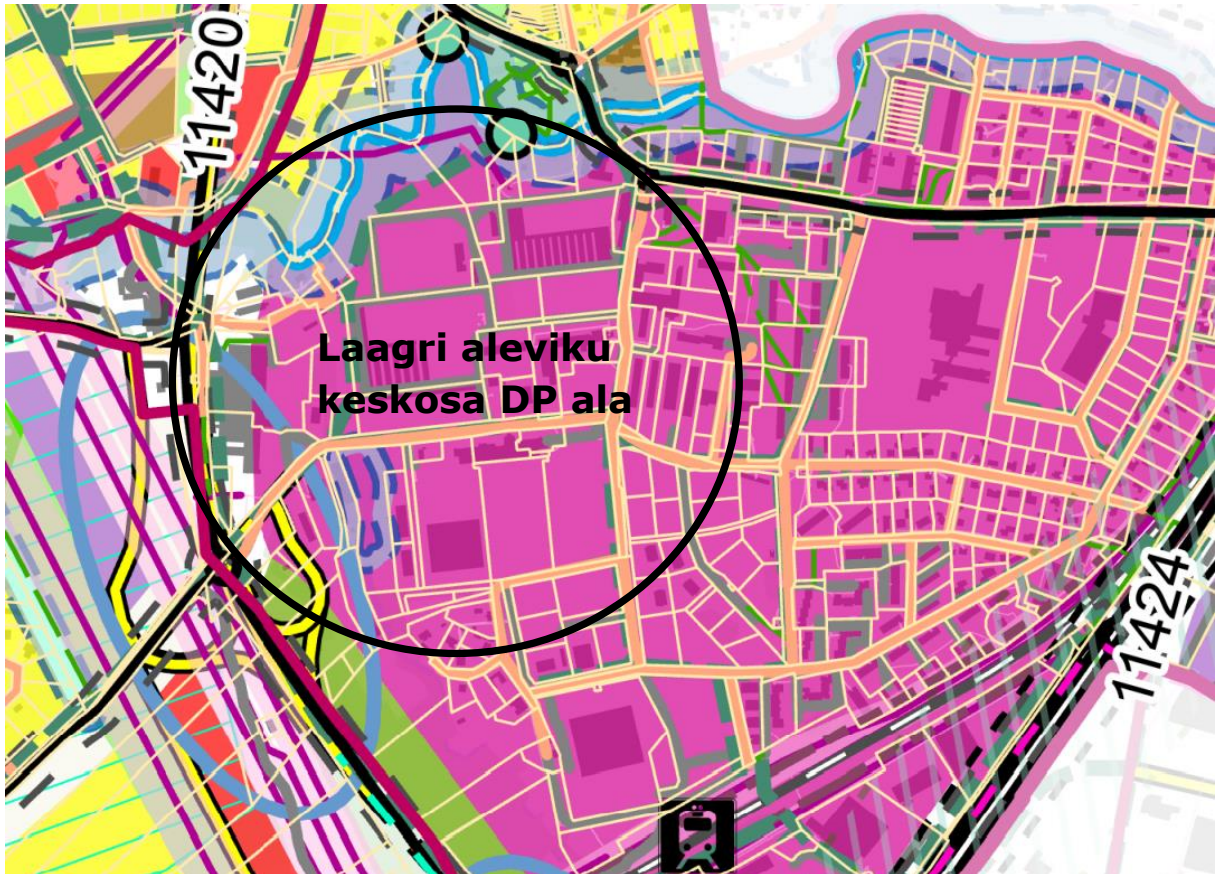
Koostatava ÜP seletuskirja eelnõu kohaselt iseloomustab keskuse maa juhtotstarvet mitmekesisus ning erinevate kasutamisevõimalustega avatud avaliku ruumi olemasolu. Keskuse maal võivad tihendatult asuda korterelamud, äri- ja avalikud hooned ning muud keskusesse sobivad hooned, samuti avalikud haljasalad ja pargid ning keskust teenindavad ja keskkonda sobituvad rajatised (tänavad, jalgratta- ja jalgteed, parklad, mänguväljakud jms). Keskuse maa koormusindeks peab üldjuhul olema vähemalt 200. Piirdeaedade rajamine üldjuhul ei ole lubatud. Pere- ja ridaelamumaad võib vajadusel kaasotstarbena kasutada eelkõige keskuse maa äärealadel. Detailplaneeringute koostamisel tuleb arvestada, et kui planeeritaval alal puudub olemasolev ning säilitatav hoonestus, siis tuleb DP eskiisi kujul lahendada planeeritava ala sidumine ülejäänud keskusega. DP eskiis tuleb tervikliku nägemusena esitada kavandatavad hoonestusmahud, sidus tänavavõrgustik ja liikluskorraldus (sh jalg- ja jalgrattateed, parkimine, ühendused peamiste keskust teenindavate avalikke ja erateenuseid pakkuvate hoonetega), avalikud haljasalad ja pargid. Eskiis tuleb illustreerida asjakohaste 3D vaadetega.

ÜP seletuskirja eelnõus on täiendavalt märgitud, et ÜP-ga vähendatakse (vastavalt looduskaitse- seaduse § 40) Pääsküla jõe ehituskeeluvööndit 10 meetrini Laagri aleviku piires alates Kaselaane peakraavi suubumiskohast kuni Juuliku-Tabasalu riigimaantee sillani. ÜP seletuskirja eelnõu kohaselt on juba ajalooliselt Laagri aleviku asustus paiknenud jõe läheduses (sh nii elamud kui ka abihooned). Kavandatava keskuse maa juhtotstarbe alal on tulenevalt avalikust huvist lammutamisele minevate kasvuhoonete piirkonnas otstarbekas jõeäärsele alale ehitada mitmesuguseid avaliku huviga ehitisi (sh vaba aja veetmise rajatised, perspektiivne kooli ja/või lasteaiahoone, vallamaja laiendus vms).

⁴ <https://sauevald.ee/uldplaneeringud-uldinfo>

⁵ <https://sauevald.ee/koostatav-uldplaneering>

Korterelamuid vähendatud ehituskeeluvööndi alale ei kavandata. Keskkonnakaitseliselt on kogu aleviku kanaliseerimisega viidud jõevee reostusrisk miinimumi.



Joonis 3. Väljavõte koostatava Saue valla üldplaneeringu joonisest DP ala piirkonnas

2.2.1. Arengukavad

Laagri aleviku keskosa DP tuleb koostada kooskõlas kõikide seonduvate arengukavadega⁶.

Saue valla arengukava 2020-2030

Arengukavas märgitakse, et Saue valla ruumilise planeeringu eesmärged, planeerimise üldpõhimõtteid ja eelistatud praktikaid kajastatakse valla üldplaneeringus ja selle seletuskirjas. Planeerimisel lähtutakse terviklikest lahendustest, näiteks uuselamurajoone planeeritakse koos avaliku infrastruktuuri, mänguväljakute ja muu sinna juurde kuuluvaga. Uute arenduspiirkondade puhul arvestatakse, et avalik ruum, teed, tänavavalgustus ning haljasalad lähevad valla omandisse ning vald võtab üle nende hoolduskohustuse. Tiheasustusaladel võtab vallale kuuluv kommunaalettevõtte üle ühisveevärgi ja kanalisatsiooni võrgud ning pakub elanikele vee- ja kanalisatsiooniteenust. Arendusaladel, kus kavandatakse rohkem kui viis elamuühikut peab arendaja arvestama vajadusega osaleda rahalise panusega avaliku ruumi ja sotsiaalse taristu väljaarendamises.

Samuti on arengukavas märgitud, et linnalises piirkonnas on oluline kasvupotentsiaal, seda nii keskustes asuvate uute kortermajade arendusprojektide näol kui ka keskuste äärtesse jäävate väiksemate arenduste näol. Pikemas perspektiivis võib soodsate arengute toel tekkida ligi 20 000 elanikuga kasvukolmnurk Laagri alevik – Saue linn – Saku alevik. Linnalisse piirkonda on koondunud suur osa valla territooriumil paiknevatest töökohtadest, eeskätt töötleva tööstuse, kaubanduse ja teeninduse valdkondades.

⁶ <https://sauevald.ee/arengukavad>

Arengukava koostamisel on arvestatud ühtlasi Laagri aleviku keskosa DP realiseerimisel ca 500 uue eluaseme lisandumisega valda. DP elluviimisel moodustub DP alast kaasaegne heakorrastatud linnaruum, mis aitab kaasa arengukavas püsitud puhta elukeskkonna eesmärgi saavutamisele.

Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029

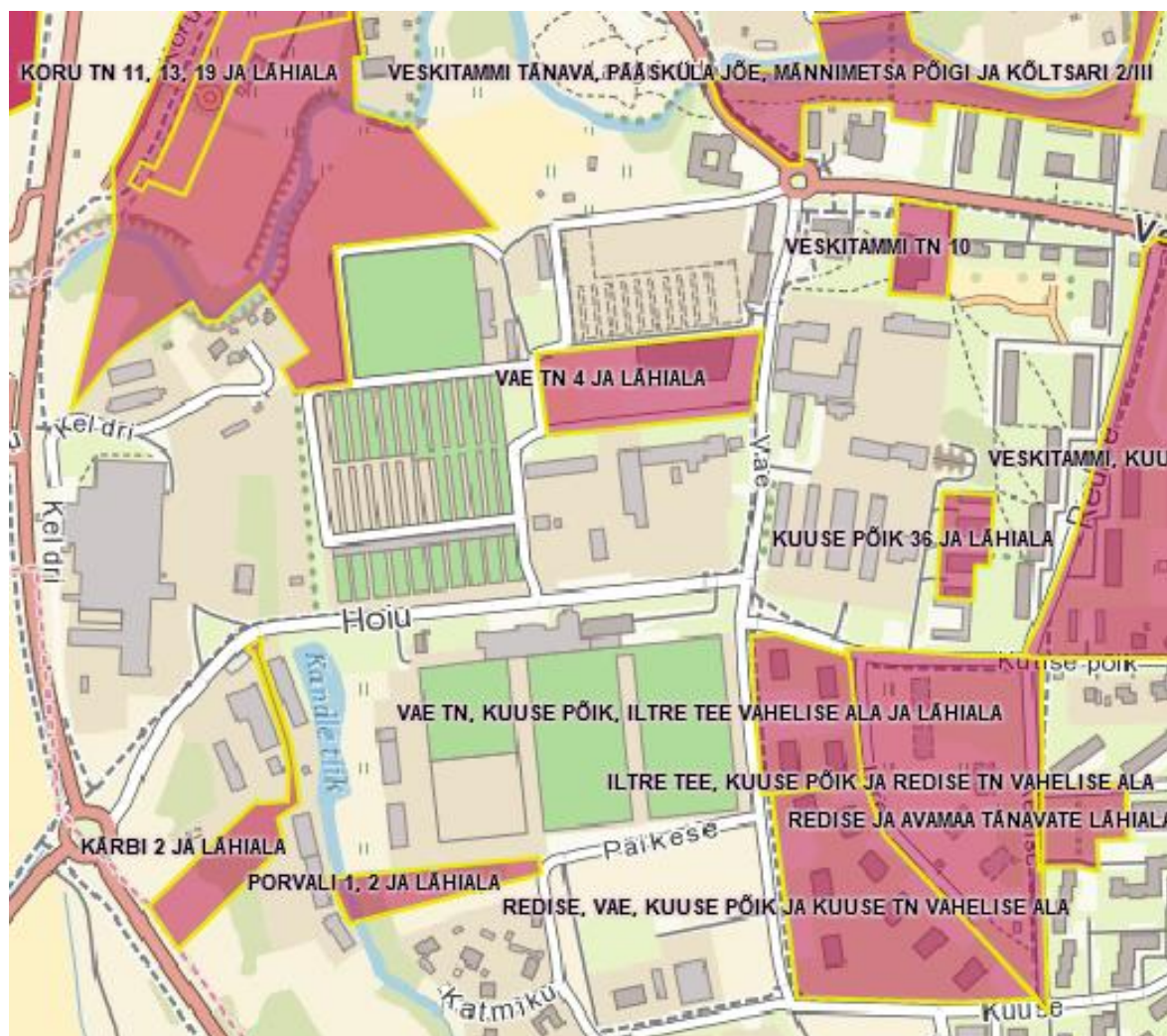
Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava (ÜVK) aastateks 2018-2029 on kinnitatud Saue Vallavolikogu 30.08.2018 määrusega nr 44. ÜVK-d on käsitletud käesoleva aruande ptk-des 2.3 ja 2.4.

2.2.2. Detailplaneeringud

Maa-ameti planeeringute kaardirakenduse kohaselt piirnevad Laagri aleviku keskosa DP alaga järgmised detailplaneeringud, millega arvestatakse DP koostamisel (Tabel 1, Joonis 4).

Tabel 1. DP alaga piirnevad detailplaneeringud

DP nimetus	DP ala, ha	DP eesmärk	DP kehtestamise kp	Märkus
Vae tn 4 kinnistu ja lähiala	1,3	Kinnistu kruntimine, maasihtotstarbe osaline muutmine, äri- ja transpordimaaks, ehitusõiguse määramine.	20.06.2017	Kehtiv
Koru I, Koru V, Koru IV ja Laagri alajaama kinnistute	96,5	Juuliku-Tabasalu maantee ja liiklussõlmede määramine, ehitusõiguse seadmine ning maa sihtotstarbe osaline muutmine elamu-, äri-, tootmis- ja liiklusmaaks.	28.01.2010	Osaliselt kehtiv. ÜP muutev. DP välispiirist on välja arvatud Koruserva kinnistu ja lähiala DP osa ja Koru tn 11, 13 ja 19 kinnistute ja lähiala DP osa, ning Koru põik 2 ja 4 kinnistute ja lähiala DP osa.
Veskitammi tn 10 kinnistu ja sellega piirneva reformimata riigimaa ja lähiala	0,5	Seada Veskitammi tn 10 kinnistule ehitusõigus kauplusehoone rajamiseks.	22.03.2011	Kehtiv
Veskitammi tänava, Pääsküla jõe, Männimetsa põigi ja Kõltsari 2/III kinnistu	2,2	Selgitada välja ehitusvõimalused mänguplatsi rajamiseks, määrata kinnistule ehitusõigus, lahendada heakorrastus, haljastus ja tehnovõrkudega varustamine.	28.06.2009	ÜP muutev, kehtiv.
Kuuse põik 36 kinnistu ja sellega piirneva reformimata maa-ala	1,5	Ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine kahe hoone rajamiseks garaažibokside tarbeks. Kinnistuga piirnevale reformimata maal paiknevale olemasolevale teele moodustada transpordimaa krunt, mis taotletakse munitsipaalomandisse.	24.07.2012	Osaliselt kehtiv. DP välispiirist on välja arvatud 24.05.2017 kehtetuks tunnistatud pos 1 osa.
Vae tn, Kuuse põik ja Iltre tee vahelise maa-ala ja lähiala	1,4	Kinnistute kruntimine neljaks elamumaa krundiks, ehitusõiguse määramine nelja kuni kolme maapealse korrusega korterelamute rajamiseks.	17.10.2017	Osaliselt kehtiv. DP välispiirist on välja arvatud Iltre tee, Kuuse põik ja Redise tänava vahelise maa-ala DP osa.
Redise, Vae, Kuuse põik ja Kuuse tn vahelise kvartali	5,1	Kinnistute kruntimine ja ehitusõiguse määramine korterelamute rajamiseks.	10.10.2005	Osaliselt kehtiv. DP välispiirist on välja arvatud Vae tn, Kuuse põik ja Iltre tee vahelise maa-ala DP, DP välispiirist on välja arvatud Iltre tee, Kuuse põik ja Redise tänava vahelise maa-ala DP osa.
Porvali 1 ja 2 kinnistute ja lähiala	0,9	Kinnistute kruntimine, maasihtotstarbe muutmine elamu- ja transpordimaaks ning ehitusõiguse määramine ridaelamute püstitamiseks.	17.07.2019	Kehtiv
Kärbi 2 kinnistu ja lähiala	0,8	Maa sihtotstarbe muutmine tootismaaks ning ehitusõiguse ulatuse ja hoonestustingimuste määramine kuni kahe tootmishoone rajamiseks.	17.12.2013	Kehtiv



Joonis 4. DP alaga piirnevad detailplaneeringud. Allikas: Maa-amet

2.3. Ühisveevärk ja -kanalisatsioon

Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029 (ÜVK) kohaselt on Laagri aleviku kanalisatsioonitorustike tehniline seisukord hea ja täiendavaid investeeringuid seetõttu lähiaastatel ei planeerita. Laagri piirkonna kanalisatsioonisüsteemis töötab 27 roveepumplat. Laagri tegevuspiirkonna rovesi juhitakse AS Tallinna Vesi hallatavasse ühiskanalisatsiooni. Laagri alevikus on probleemiks asjaolu, et kanalisatsiooniga mitteliitunud elanikud kasutavad roveekäitlemiseks kogumiskaeve, mis on valdavalt vanad ning võivad põhjustada keskkonnareostust.⁷

Saue valla üldplaneering sätestab, et tiheasustusaladel on nõutud liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Ühiskanalisatsiooniga liitumine võimaldab vältida kontrollimatut koormust nii pinnaveekogudele (võimalikud otselasud veekokku) kui kaitsta põhjavett reostuse eest (võimalikud lekked individuaalsetest kogumiskaevudest vms).⁸ Valla ÜVK kohaselt on teostatud veemajandusprojektidega kõigile piirkonna elanikele loodud tingimused ühiskanalisatsiooniga liitumiseks. ÜVKs on ühtlasi märgitud, et Laagri alevikus puudub purgimissõlm, vahetus läheduses paikneb Pääsküla purgimissõlm.

⁷ Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029

⁸ Saue valla üldplaneeringu KSH aruanne. Eelnõu seisuga 02.10.2020. ELLE OÜ

2.4. Sademevee käitlemine

Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029 (ÜVK) kohaselt on SA KIK keskkonnaprogrammi raames teostatud mitmeid projekte, mille tulemusena on Laagri sadeveekanalisatsiooni ulatus ja seisukord paranenud. Veskitammi tänaval kuulub sadeveekanalisatsioon AS-le Kovek. AS Kovek on 2012. aastal omandanud ka AS-le Sagro⁹ kuulunud sadeveekanalisatsiooni torustiku Laagri alevikus. Veskitammi tänava sademeveed juhitakse Pääsküla jõkke, paigaldatud on õlipüüdurid. Tulenevalt Ühtekuuluvusfondi ning siseriikliku keskkonnaprogrammi veemajandusprojektidega rajatud taristu heast seisukorrast ei kavandata Laagri alevikus lähiaastatel uusi suuremahulisi investeringuprojekte.¹⁰

Koostatava Saue valla ÜP KSH aruande kohaselt tuleb sademeveekäitluse juures eelistada looduslikke veesidumismeetmeid (immutamine pinnasesse, puhastuslodud, jms). Kus võimalik ja asjakohane, tuleks sademevee kogumine lahendada osaliselt või terviklikult läbi kraavide, vältides sademeveetorustiku rajamist. Nimetatud lahendusi on võimalik kasutada olukordades, kus sademevesi ei ole reostunud (nt elamualadel). Looduslähedased meetmed aitavad paremini vastu võtta sademete tippkoormust, mis on eriti oluline kliimamuutustega kohanemise kontekstis (eeldatavalt sagedasemad äärmuslike ilmastikutingimuste esinemine). Samuti toetavad need ökoloogilisi protsesse, nagu näiteks põhjavee toitumine. Suurematel hoonestatavatel aladel on otstarbekas kujundada olemasolevad ja/või rajatavad sademevee- ja maaparanduskraavid alasid liigendavateks sini-rohekoridorideks, st kraavide äärde tuleks jätta ka haljastatud puhvervöönd. Vastavad vööndid saavad pakkuda mitmeid funktsioone – lisaks eelnimetatud sademeveekoormuse vastu võtmisele ja üleujutuste vältimisele, saab sellistesse koridoridesse luua liikumisradasid jalakäijatele, pakkuda miljööväärtust elanikele, toetada bioloogilist mitmekesisust jms. Vastavate koridoride asukohtade määramine võib toimuda detailplaneerimise tasemel, kuna lisaks maastikust sõltuvatele eeldustele (asukoha reljeef, olemasolev pinnaveevõrk jm), tuleb lähtuda ka detailplaneeringu tasemel täpsustuvast maakasutusest (nt jalakäijate käiguteede sobiv kulgemine).¹¹

Eesti Standardis EVS 848:2013 „Väliskanaliseerimisvõrk“ on toodud HELCOM'i soovitusel, mille sisu koosneb põhimõtteliselt kahest eesmärgist: asulate reostuskoormuse vähendamine sademevee nõuetekohase ärajuhtimise teel ning ölisalduse piiramine sademevees. Standardiga reguleeritakse hoonevälist, nii kinnistutel paiknevat kui ka ühiskanaliseerimisvõrku. Standardis on toodud sademevee käitlemislahendused prioriteetsuse järjekorras:

- Kui pinnase iseloom, sademevee kvaliteet, õigusaktid ja muud asjaolud seda lubavad, immutatakse sademevesi või vähemalt osa sellest samal alal, kus see tekib.
- Kui sademeveet ei saa immutada, tuleb võimalusel tekkekohas äravoolu aeglustada, viivitada (viibeaega pikendada) enne selle ära juhtimist.
- Kui sademeveet ei saa immutada või selle viibeaega tekkekohas pikendada, tuleb sademevesi juhtida edasi tõkestava ja viivitava immutussüsteemiga, nt kraavide, lohkuude jms kaudu, kus vesi saab imbuda pinnasesse, seda takistab taimestik ja vesi saab aurustuda.
- Kui kraavide abil ei saa vett edasi juhtida, siis juhitakse vesi edasi toruga, rakendades vajadusel enne suublasse juhtimist aeglustust (tiigid), puhastust.
- Kui ka viimast ei saa rakendada, siis viimase lahendusena suunatakse sademevesi lahkvoolsesse ühiskanaliseerimisvõrku.

DP visiooni kohaselt ehitatakse sademevee ärajuhtimiseks välja sademevee kanalisatsioon. Sademeveet kogutakse liikluspindadelt ja parklatest ning juhitakse kanalisatsiooniga Pääsküla jõkke. Eluhoonete katustelt tulenev sademevesi kogutakse võimalusel samuti sadeveekanalisatsiooni, kuna paese pinnase tõttu on immutamine raskendatud. Äri- ja ühiskondlike hoonete katustelt tuleb

⁹ Käesoleva aruande koostaja märkus: *Täna Laagri Kinnisvara OÜ omandis*

¹⁰ Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029

¹¹ Saue valla üldplaneeringu KSH aruanne. Eelnõu seisuga 02.10.2020. ELLE OÜ

vihmavesi juhitakse samuti sadeveekanaliseerimiseks. Vajalike puhastusseadmete, õli- ja liivapüüdurite jmt põhimõtteline kirjeldus tuuakse ära DP seletuskirjas ning täpsustatakse ehitusprojektidega.

Veeseaduse § 129 kohaselt tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Veeseaduse § 129 lõike 3 kohaselt sademeveest vabanemiseks kasutatavaid looduslähedasi lahendusi, nagu rohealadid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujunduse kaudu, vältides sademevee reostumist, ei käsitleta sademevee suublasse juhtimisena veeseaduse mõistes.

Kokku kogutud sademevee juhtimiseks suublasse tuleb taotleda veeluba. Suublasse juhitud sademevesi peab vastama veeseaduse alusel kehtestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele ja veeloga või kompleksloaga määratud heitkogustele (veeseadus § 129 lõige 4). Sademevee saasteainesisalduse piirväärtused ja suubla juhtimise ning seireõuded on kehtestatud keskkonnaministri 08.11.2019 määrusega nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

2.5. Ressursside kasutamine ja tegevuse energiakasutus

Vastavalt Maa-ameti maardlate rakendusele ei ole antud alal registrisse kantud maavara.

Planeeringuala moodustavad enamjaolt olemasolevad tootmiskaamad, kus suures osas asuvad amortiseerunud ning lammutamist vajavad kasvuhooned. Planeeringuala lähedusse jääb Pääsküla jõgi. Jõe ja DP ala vahelise alal moodustab peamiselt looduslik rohumaa (maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud) ning mõned elamumaa sihtotstarbega kinnistud. Jõekallastel esineb ka kõrghaljastust. Koostatava Saue valla ÜP kohaselt jõe äärsetele aladele elamuid ehitada ei ole lubatud.

Kavandatav tegevus toob kaasa maakasutuse muutusi, kuna alale planeeritakse korterelamuid ning äri- ja segafunktsiooniga (sotsiaalmaa ning äri- ja tootmiskaama) kvartalit. Eeldavalt toimub maakasutuse intensiivistumine.

Planeeringu eelviimine eeldab olemasolevate kasvuhoonete likvideerimist ning lammutamisjäätmete nõuetekohast käitlemist.

Kavandatava tegevusega kaasneb vajadus energia, ehitusmaterjalide, kütuse jms järele, kuid tõenäoliselt mitte mahus, mis põhjustaks olulist keskkonnamõju. Ressursse tarnitakse autotranspordiga mööda olemasolevaid teid ja mööda tehnovõrkusid. Täpne energiakasutuseks vajalike ressursside maht selgub ehitusprojektide koostamisel. DP realiseerimisel on osade energiaressursside vajadus lühiajaline (s.o ehitusperioodil) ning osade (nt elekter, küte) vajadus pidev ja pikaajaline.

Planeeritavate hoonete vee- ja soojavarustus kavandatakse vastavalt Saue vallas kehtivale korrale ja tingimustele. Planeeringu elluviimine on kavandatud etapiviisiliselt. Planeeringu elluviimiseks vajalike ressursside hinnanguline maht ei ole käesolevas etapis teada ning see selgub DP ja ehitusprojektide koostamisel.

2.6. Tegevusega kaasnevad tegurid

Alale planeeritakse korterelamuid ning äri- ja segafunktsiooniga (sotsiaalmaa ning äri- ja tootmiskaama) kvartalit. DP koostamise käigus nähakse ette kavandatavate hoonete vee-, sooja- ja elektrivarustus, samuti sademevee ärajuhtimine, tänavavalgustuse rajamine, parkimise korraldamine, liikluslahenduse korraldamine jmt.

Müra võib kaasneda ehitusperioodil (müratase sõltub ehitustehnoloogiast ja kasutatavatest ehitusmasinatest), kuid see ei erine tavapärasest ehitusmürast. Ehitamine põhjustab tavaelust kõrgemat mürataset, mis on ajutine ja mööduv. Samuti võib ehituse ajal esineda ajutist vibratsiooni (sõltub ehitustehnoloogiast), kuid see jääb eeldatavasti ühe kinnistu piiridesse. Ehitamise ajal tuleb kinni pidada öistest lubatud müratasetest. Ehitusmüra piirväärtusena rakendatakse kella 21.00–7.00 asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest, mis elamumaa puhul on 45 dB.¹² Ei ole tõenäoline, et ehitamisega kaasneb oluline negatiivne mõju (müranormide ületamine). Öiseid müratekitavaid ehitustöid tuleks vältida ning kuna piirkonnas asuvad ka elamud, siis võimalusel mitte kavandada müratekitavaid ehitustöid ka öhtusele ajale ja puhkepäevadele.

DP alale kavandavate korterelamute ja säilivate tootmisalade vahele tuleb ette näha kompaktsed haljasalad, vähendamaks tootmisalalt tulenevaid võimalikke häiringuid (nt müra, tolmu, vaated vm) elamualadele.

DP realiseerumisel lisandub piirkonda täiendav märkimisväärne liikluskoormus (ca 700 eluruumi ja 1050 parkimiskohta), ning sellega kaasneb suurenev müratase ja õhusaaste. Kuna elamualade väljaehitamine on kavandatud etapiviisiliselt, siis liikluskoormus, müratase ja õhusaaste piirkonnas kasvab pikema aja jooksul, mitte hüppeliselt. Liikluslahenduse väljatöötamise aluseks on DP raames koostatav põhjalik liiklusuuring, mis sisaldab liiklusloendust ja -prognoosi, ristmike läbilaskevõimet jmt.

DP realiseerimisega kaasneb planeeritava maa-ala (korterelamute ja mänguväljakute ümbrus, ettevõtete territooriumide) ja juurdepääsutee tehislik valgustamine. Valgustus tuleb kavandada (projekteerida) nii, et valgustamisega ei kaasneks valgusreostust. Kavandatav tänavavalgustus on vajalik elanike heaolu ja turvalisuse tagamiseks.

2.7. Tekkivad jäätmed ja nende käitlemine

DP alusel kavandavate hoonete ja rajatiste ehitamise (ehitusaegne mõju) käigus tekivad valdavalt tavapärased ehitusjäätmed. Tekkivate jäätmete liik ja kogus ei ole teada. Ohtlike jäätmete teke on tõenäoliselt minimaalne ja võib peamiselt kaasneda avariolukorras, kui ehitusmasinatest võib lekkida kütust või määrdeaineid. Ehitustegevuse käigus tekivad ohtlikud, suuremõtmelised ja muud ehitusjäätmed tuleb üle anda liitsentseeritud jäätmekäitlejale (2021. aastast osutab korraldatud jäätmeveo teenust kogu Saue vallas AS Ragn-Sells). Kohalikul omavalitsusel (Saue Vallavalitsusel) on õigus nõuda jäätmete üleandmist tõendavate dokumentide esitamist.

Kuna DP alale kavandatakse ca 700 uut eluruumi, siis suureneb ka piirkonnas tekkivate (sega)olmejäätmete hulk (kasutusaegne mõju). Keskkonnaagentuuri andmete¹³ kohaselt tekkis Eestis aastatel 2000-2018 ühe elaniku kohta keskmiselt 344 kg olmejäätmeid, kusjuures üldine trend näitas langust. Seega võib hinnanguliselt öelda, et ca 2000 uut elanikku tähendab kokku keskmiselt ca 600 t olmejäätmeid aastas arvestades langeva trendi jätkumist.

Segaolmejäätmete võimalikult suures ulatuses taaskasutamise kindlustamiseks tuleb neid sortida tekkekohas ja seejärel liigiti koguda vastavalt keskkonnaministri 16.01.2007 määrusele nr 4 „Olmejäätmete sortimise kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused“¹⁴. Lääne-Harjumaa jäätmekavas 2015-2020 on seatud olmejäätmete osas eesmärgiks aastaks 2020 võtta ringlusesse 50% olmejäätmete kogumassist. Samas märgitakse, et olmejäätmete ringlussevõtu sihtarvu täitmine on keeruline. Selleks on vaja oluliselt suurendada olmejäätmetes sisalduvate biolagunevate jäätmete, mis moodustavad olmejäätmetest ca 30% ning paber ja kartong jäätmete (ca 13%

¹² Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1; eRT:

https://www.riigiteataja.ee/akt/1211/2201/6027/KKM_m71_Lisa1.pdf#

¹³ <https://www.keskkonnaagentuur.ee/et/esita-andmed/jaatmed/keskkonnanaitajad>

¹⁴ eRT: <https://www.riigiteataja.ee/akt/119122015005?leiaKehtiv>

olmejäätmetest) liigiti kogumist ja ringlusse suunamist. Suure osa olmejäätmetest moodustavad ka plastjäätmed – ca 18%.

Kui jäätmete käitlemisel järgitakse jäätmeseaduse, selle alamaktide ja Saue valla jäätmehoolduseeskirja (vastu võetud Saue Vallavolikogu 26.09.2019 määrusega nr 31) nõudeid, siis olulist negatiivset keskkonnamõju kavandatava tegevusega ei kaasne.

2.8. Tegevusega kaasnevate avariolukordade esinemise võimalikkus

DP staadiumis ei kavandata selliseid objekte ega tegevusi, mis võiksid endaga kaasa tuua selliseid avariolukordi või avariiehteid, millega kaasneb oluline keskkonnakahju või kahju inimeste tervisele.

DP realiseerimisega kaasnevad avariolukorrad võivad olla tingitud ehitusperioodil ehitusmasinate poolt põhjustatud õli- ja kütuseleketest. Mõju on välditav, kui kasutatavad ehitusmasinad on tehniliselt korras ning nõuetekohaselt hooldatud. Tööde teostaja peab olema valmis võimalike kütuse- ja õlilekete kiireks lokaliseerimiseks ja likvideerimiseks, et reostus ei satuks vette ja pinnasesse.

Ala tuletõrjeevarustus tuleb lahendada koostatava DP-ga ning ehitusprojektis näha ette vajalikud tulekustutus- ja valvesüsteemid. Laagri aleviku tuletõrje veevarustus on lahendatud hüdrantidega ringveevõrguna. Tänavahüdrandid on paigaldatud ka Koidu elamupiirkonnas. Laagri alevikus paikneb Tsentraal 2 ja Kuuse tn veetöötlusjaamade juures kummaski kaks veereservuaari 2x125 m³ ning Sillaku suurkaev-pumpla juures kolm 50 m³-list veereservuaari.¹⁵

2.9. Tegevuse seisukohast asjakohaste suurõnnetuste või katastroofide oht

Maa-ameti kaardirakenduse andmetel ohtlikke ettevõtteid piirkonnas ei asu. Lähim ohtlik ettevõtte on Pärnu mnt ääres paiknev Alexela tankla, mis asub DP alast vähemalt ca 600 m kaugusel ja mille ohuala käesoleva DP alani ei ulatu.

DP alale on ettenähtud uus tankla (Hoiu tn 16 ja 18 kinnistute lõunaserva). Juhul, kui tanklas hoiustatakse kütust künniskogusest suuremas koguses, siis on tegemist ohukategooriaga ettevõttega. Kemikaalseaduse § 32 lg 4 kohaselt tuleb ohtliku ettevõtte ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualasse jääva maakasutuse planeerimisel või sinna ehitise kavandamisel esitada detailplaneering Päästeametile kooskõlastamiseks. Päästeamet võtab planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamisel aluseks metoodika „Kemikaalseaduse kohase planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamise otsuse tegemine“ ning hindab, kas dokumendid vastavad kemikaalseaduse § 32 lõike 5 nõuetele – hinnatakse, kas maakasutuse planeerimisel ja ehitise projekteerimisel on arvestatud kemikaalseaduse § 32 lõikes 1 nõutud asjaoludega.

Kliimamuutustest põhjustatud suurõnnetuste või katastroofide ohtu tõenäoliselt ei esine.

DP realiseerimine ei soodusta õnnetuste ja/või avariolukordade teket. Hoonete ja rajatiste ehitamisel ja tehnovõrkude rajamisel ning kasutamisel tuleb lähtuda kehtivatest ohutusnõuetest.

¹⁵ Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029

3. Kavandatava tegevuse asukoht ja mõjutatav keskkond

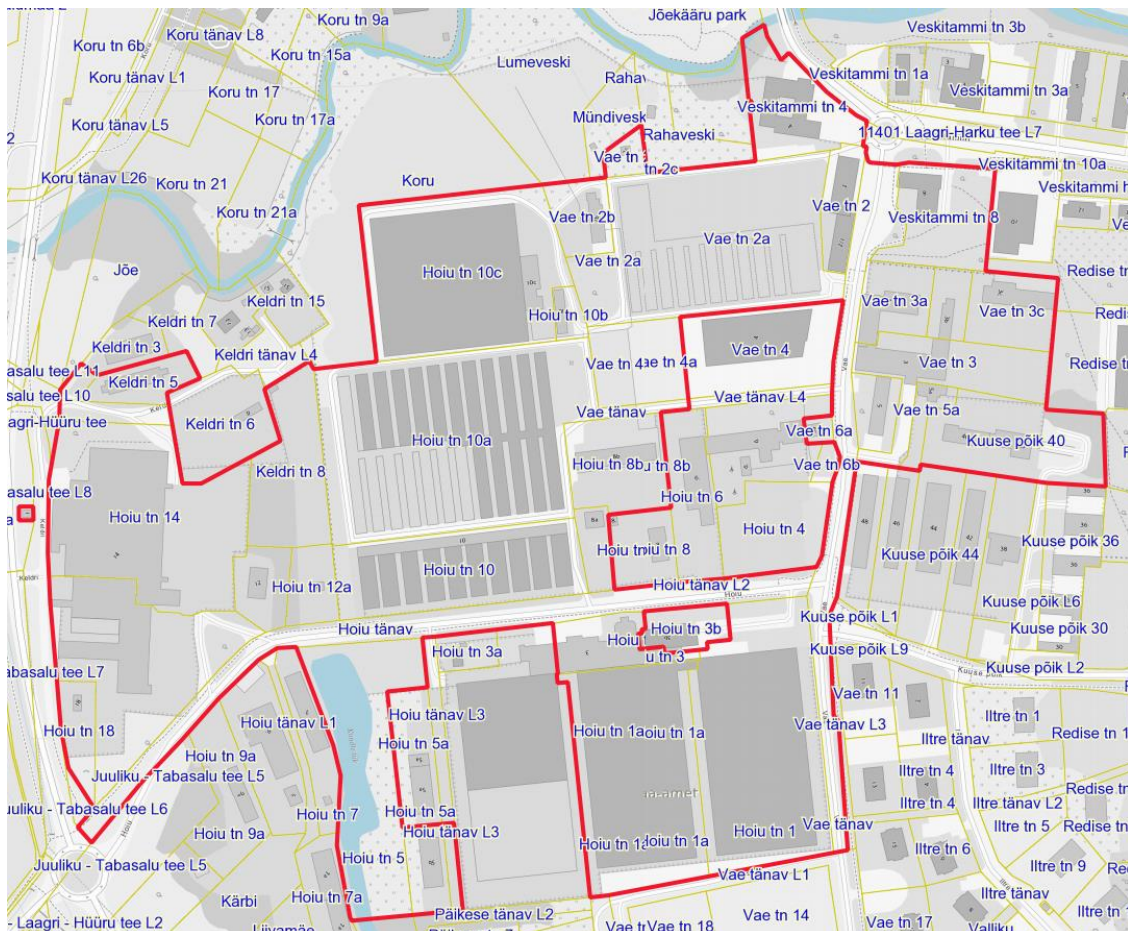
3.1. Olemasolev ja planeeritav maakasutus ning seal toimuvad või planeeritavad tegevused

Planeeringuala asub Saue vallas Laagri alevikus ja hõlmab järgmisi kinnistuid: Hoiu tn 1, 1a, 1b, 3, 5, 5b, 8a, 8b, 10, 10a, 10b, 10c, 12, 12a, 14, 16, 18, Vae tn 2, 2a, 2b, 2c, 3, 3a, 3b, 3c, 4a, 5, 5a, L5, 6a, Keldri tn 1, 8, 5, Veskitammi tn 4 ja 8 ning Kuuse põik 40 (Joonis 5). Valdavalt on tegemist toomismaa sihtotstarbega kinnistutega. DP alal asub elamumaa sihtotstarbega Hoiu 12 kinnistu.

Planeeringuala suurus on ca 27 ha, millest suurema osa hõlmavad täna Laagri Kinnisvara OÜ-le kuuluvad kasvuhooned, kus on köögivilju (tomatid, kurgid jm) kasvatatud üle 25 aasta. Ettevõtte tegevusalad on veel köögiviljataimede kasvatamine, lillede ja lilletaimede kasvatamine ning köögivilja töötlemine ja hoiustamine. Kasvuhoonete soojusvarustuseks on ettevõttel oma gaasikütusel töötav katlamaja.

DP ala piirkonnas asub ka Laagri aleviku kaugkütte tarbijaid soojusega varustav katlamaja (aadressil Vae tn 6), mis rajati 2003. aastal, töötab maagaasil ja kuulub Adven AS-le.

Planeeringuala hõlmab mh valla omandisse kuuluvat vana vallamaja ja Laagri kultuurikeskust (ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega Veskitammi tn 4 ja 8 kinnistud).



Joonis 5. DP alal asuvad kinnistud. Allikas: Maa-amet

Maakasutuse täpsem lahendus, hoonete ja rajatiste asukohad ja mahud selguvad detailplaneeringu koostamisel.

3.2. Alal esinevad loodusvarad, nende kättesaadavus, kvaliteet ja taastumisvõime

Kavandatav tegevus toob kaasa maakasutuse ja maastikupildi muutusi, kuna alale planeeritakse korterelamuid ning äri- ja segafunktsiooniga (sotsiaalmaa ning äri- ja tootmismaa) kvartalit. Eeldavalt muutub ka maakasutus intensiivsemaks.

Mõju mullastikule/pinnasele on tõenäoliselt võrdlemisi suur, kuna alale kavandatakse mitmesuguseid hooneid koos parklatega. Ehitusaegsed mõjud on siiski lokaalsed, piirdudes tõenäoliselt DP alaga.

Kavandatav tegevus ei põhjusta märkimisväärset reostumise riski kui ehituse käigus kasutatakse töökorras ehitusmasinaid.

Käsitletavas piirkonnas puuduvad arvele võetud maavarad. Ehitiste ehituseks kasutatakse loodusvarasid mahus, mis ei too eeldatavasti kaasa olulist negatiivset keskkonnamõju.

Laagri keskuse alal, kus peaks olulisele kohale seadma kõrge kvaliteediga avaliku ruumi ja miljöö, on soovitatav kõrghaljastuse säilitamiseks läbi viia dendroloogiline uuring. Juhul, kui tegevuse ellu viimisel on vältimatu miljöölt või ökoloogiliselt väärtuslike puude likvideerimine, tuleks teostada asendusistutus, võttes arvesse nii haljastuslikke kui ökoloogilisi aspekte.¹⁶

Planeeringu alal ei esine täna looduskaitselisi väärtusi. Planeeringu realiseerimisel nähakse planeeringualal ette kompaktsed ja kvartalisised haljasalad, mis tõstavad piirkonnas loodusliku mitmekesisuse väärtust.

Planeeringualast lähimad kaitstavate liikide leiukohad asuvad planeeringualast piisaval kaugusel, et kavandatava tegevuse mõju nendeni eeldatavasti ei ulatu.

3.3. Mõjutatav keskkond ja selle vastupanuvõime

3.3.1. Asustus ja rahvaarv

Tänane Saue vald moodustati 24.10.2017, kui ühinesid Saue linn ning Kernu, Nissi ja Saue vald. Saue valla kodulehe andmetel oli 01.01.2020 seisuga Laagri aleviku elanike arv 5580, Saue vallas kokku 23 024 ja valla suurimas keskuses, Saue linnas, 5762. Tegemist on Eesti mandriosa rahvarohkeima vallaga, mille pindala on ligikaudu 630 km². Valda iseloomustab mitmekesine asustusstruktuur: siin on linnalisi asumeid ja hajaasustust. Valda läbivad mitmed tähtsad transiitteed: Tallinna-Pärnu ja Tallinna-Haapsalu maantee ning Tallinna-Turba ja Tallinna-Paldiski raudtee.¹⁷

DP täismahus realiseerumisel (ca 700 uut eluruumi ehk hinnanguliselt 2000 uut elanikku) võib Laagri aleviku elanike arv kasvada üle 35%. Laagri aleviku keskosa arendamisega seotud elanike arvu kasvuga on arvestatud nii Saue valla arengukava kui valla uue üldplaneeringu koostamisel. Elanike arvu kasv toob kaasa täiendavate maksude laekumise valla eelarvesse. Seega kavandataval tegevusel on positiivne mõju kohaliku omavalitsuse tuludele.

3.3.2. Põhjavesi

Põhjavesi on DP alal nõrgalt kaitstud. Lubjakivi on kaetud kuni 5 m paksuse jõesetete, peenliiva või moreeni kihiga (Joonis 6).

¹⁶ Saue valla üldplaneeringu KSH aruanne. Eelnõu seisuga 02.10.2020. ELLE OÜ

¹⁷ Saue valla koduleht, 07.10.2020

Aluspõhi koosneb ülem-Ordoviitsiumi ladestiku Kahula kihistu Aluvere, Pagari ja Madise kihistiku savikast lubjakivist ja merglist. Põhjavee tase on alal nelja meetri sügavusel. Põhjavesi voolab loode suunas järgides maapinna kõrgust (37,5 m kuni 35 m) ja Pääsküla jõe langu.



Joonis 6. Põhjavee kaitstus DP ala piirkonnas¹⁸

Laagri aleviku veevarustuses kasutatakse O-Cm ja Cm-V veekompleksi põhjavett. Pärast 2015-2016 aastatel teostatud veemajandusprojekte vastab tarbijale jõudev joogivesi kõigile veekvaliteedile kehtestatud nõuetele.¹⁹ Laagri aleviku põhjaveevaru on kinnitatud Laagri põhjaveemaardlas 500 m³/d O-C veekihi ja 1500 m³/d C-V veekihi kuni 2030. aastani.²⁰ C-V vett kasutatakse kuni mahus 623 m³/d. Vaba põhjavee kogus on 847 m³/d.²¹ DP alal asub üks 40 m sügavune puurkaev nr 774, mis kuulub Sagro AS-le²². Kaevu sanitaarkaitseala ulatus on 50 m.²³ Lisaks lõikub ala 188 m sügavuse puurkaevu nr 501²⁴ ja 70,8 m sügavuse puurkaevu nr 852²⁵ 50 m sanitaarkaitsealaga (Joonis 7).

3.3.3. Pinnaveekogud ja kaldad

Pinna- ja põhjavesi on vastastikusel seoses, kuna veelahkme aladel infiltreeruv vihmavesi jõuab jõgedesse peamiselt maapinnalähedasest põhjaveekihi, mida jõed drenivad.

¹⁸ Põhjavee kaitstus. Geoloogiline baaskaart 1:50 000. Maa-amet 12.10.2020

¹⁹ Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029

²⁰ Keskkonnaministri 06.04.2006 käskkirj nr 396

²¹ 2018. aasta põhjaveevaru bilanss. Keskkonnaagentuur 2019

²² Käesoleva aruande koostaja märkus: *Täna Laagri Kinnisvara OÜ omandis*

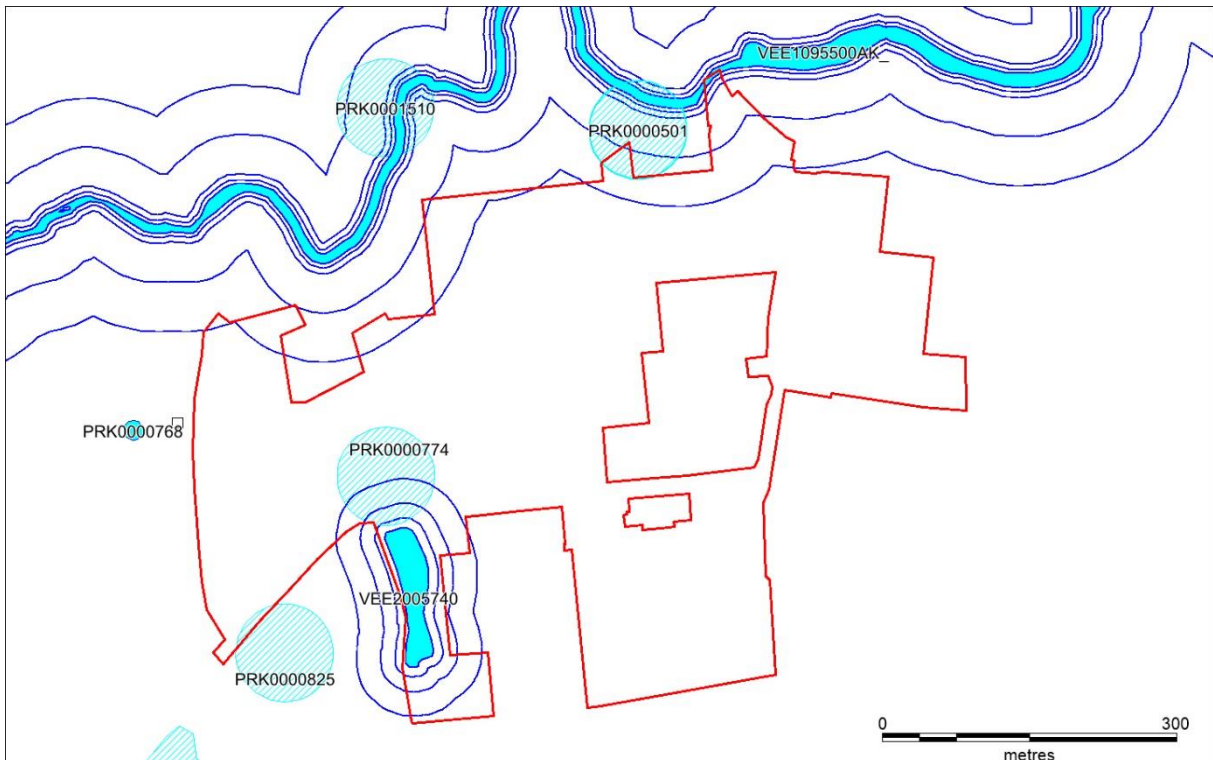
²³ Keskkonnaregister <https://otsi.eelis.ee/PRK0000774>

²⁴ Keskkonnaregister <https://otsi.eelis.ee/PRK0000501>

²⁵ Keskkonnaregister <https://otsi.eelis.ee/PRK0000825>

Pääsküla jõgi (VEE1095500) on 13,6 km pikkune, 41,2 km² suuruse valgalaga avalikult kasutatav veekogu²⁶, mille koondseisund on „kesine“. Koormuse põhjus on hajukoormus sademeveest ning paisud ja tõkestusrajatised. Hajukoormuse vähendamiseks on vajalik lahendada oluliste taristuobjektide sademevee nõuetekohase kogumine ja puhastamine (settetiigid, liiva- ja õlipüüdurid vm)²⁷. Pääsküla jõe kaldast 4 m kauguseni ulatub kallasrada, 10 m kalda veekaitsevöönd, 50 m kalda ehituskeeluvöönd ja 100 m kaugusele kalda piiranguvöönd (Joonis 7). Kõik vööndid lõikuvad planeeringualaga.

DP alale jääb Kandle tiik (VEE2005740), mille kaldast 10 m kaugusele ulatub kalda veekaitsevöönd, 25 m ehituskeeluvöönd ja 50 m piiranguvöönd.



Joonis 7. Planeeringualal esinevad veekaitselised kitsendused. Maa-amet (12.10.2020)

3.3.4. Pinnavormid, maastikud ja metsad

Reljeef on DP alal tasane, langedes loode suunas 37,5 meetrilt kuni 35 meetrini.

Mullakaardi alusel levivad Pääsküla jõe kaldal osaliselt lammi-gleimullad. Lammimullad esinevad veekogude ülejutusosaladel, kus toimub perioodiline tulvaveega ülejutus ning heljuvate setete kuhjumine. Peale ülejutuse avaldab lammimuldade kujunemisele mõju ka põhjavee sügavus ja selle kõikumine.²⁸

Planeeringualal metsa ei asu. Kõrghaljastust esineb planeeringualal kirde- (Kultuurimaja park, Pääsküla jõeäärne ala) ja lääneosas (planeeritava ühiskondlike ehitiste ala piirkond ja Kandle tiigi ümbrus). Ülejäänud DP alal esineb kõrghaljastust minimaalselt. DP alal asuvad peamiselt tootmis- ja ärihooned, sh suurema osa alast hõlmavad amortiseerunud kasvuhooned.

²⁶ Keskkonnaregister http://register.keskkonnainfo.ee/envreg/main?reg_kood=VEE1095500&mount=view

²⁷ Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029

²⁸ Saue valla üldplaneeringu KSH aruanne. Eelnõu seisuga 02.10.2020. ELLE OÜ

3.3.5. Puhkeala- ja võimalused ning kalda ehituskeeluvööndi vähendamine

DP alale kavandatakse mitmekesisest maakasutust, mis elavdab piirkonna kasutamist. Elav kasutus vähendab omakorda kuriteohirmu. Oluline on nii keskusalade kui elamupiirkondade arendamisel planeerida funktsionaalne jalgteede ja rohealade võrgustik koos laste mänguväljakute jms objektidega, mis tagaks avalike alade aktiivse kasutuse eri vanuserühmade poolt. Erinevate elanike rühmade tasakaalustatud omavaheline ühildamine piirkonnas vähendab kõigi kuriteoliikide ohtu ja seega ka kuriteohirmu.²⁹

DP alaga piirneva Pääsküla jõe põhjakaldal asuvad avalikus kasutuses vaba aja veetmise rajatised. Jõe lõunakallas on osaliselt põllumaa, osaliselt kas lage või puudega haljasala. Seega on kalda-alad tänasel päeval säilinud osaliselt veel looduslähedasena³⁰. DP-ga ei ole kavandatud elamuid kehtiva 50 m ega koostatava ÜP-ga vähendatava 10 m ehituskeeluvööndi alale.

Koostatava ÜP KSH aruandes tuuakse seoses ehituskeeluvööndi vähendamisega välja, et käesolev DP eskiis paigutab hoonestusalad sarnasele kaugusele tänasel päeval välja kujunenud ehitusjoonele ning jõeäärne ala on säilitatud jalgradadega avalikus kasutuses rohealana, kuhu võiks paigutada nt mänguväljakuid jms. Kirjeldatud lahenduse rakendumine võimaldaks eeldatavalt vältida olulisi negatiivseid keskkonnamõjusid ning esile tõsta positiivseid mõjusid.

DP-ga kavandatakse korterelamute keskele kompaktne haljasala koos laste mängu- ja/või spordiväljakuga. DP joonisel on näidatud ka kavandatavate kortermajade vahelt haljasalal kulgev perspektiivne täiendav ühendus (oluline kergliiklustee) üle Pääsküla jõe, mis võimaldab kiiret ja mugavat ligipääsu jõe põhjakaldal asuvatele vaba aja veetmise rajatistele.

ÜP kohaseid rohekoridore ega rohealaid planeeringu alal ei asu.

3.3.6. Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 alad

EELIS andmebaasi kohaselt (seisuga 07.10.2020) DP alal ja selle lähipiirkonnas kaitstavaid loodusobjekte ei asu. Lähim kaitstava liigi (kanakull, *Accipiter gentilis*, II kaitsekategooria) leiukoht asub DP alast vähemalt 800 m kaugusel. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele tõenäoliselt puudub.

Samuti ei asu DP alal ega selle mõjupiirkonnas Natura 2000 võrgustikku kuuluvaid alasid. Lähim Natura 2000 ala (Vääna-Posti loodusala, EE0010175) asub DP alast rohkem kui 5 km kaugusel. Kavandatava tegevuse mõju Natura 2000 aladele puudub.

3.3.7. Alad, kus õigusaktidega kehtestatud nõudeid on ületatud või võidakse ületada

Planeeringualal ja selle lähikümbruses ei ole teada alasid, kus õigusaktidega kehtestatud nõudeid on ületatud või võidakse ületada.

3.3.8. Tiheasutusega alad

Laagri aleviku puhul on tegemist tiheasustusalaga. DP-ga kavandatakse ala terviklikku lahendust kaasaegsele elukeskkonnale, mis soosiks ala ööpäevaringset kasutust (elukohad, töökohad, mänguväljakud, haridusasutus) ja vähendaks pendelrännet.

3.3.9. Kultuuri- või arheoloogilise väärtusega objektid ja alad

Kultuuriministeeriumi tellimusel on üle-eestiliselt kaardistatud silmapaistvamad 20. sajandi arhitektuuri näited. Projekti eesmärk oli välja selgitada 20. sajandi arhitektuuri paremik ning seda

²⁹ Saue valla üldplaneeringu KSH aruanne. Eelnõu seisuga 02.10.2020. ELLE OÜ

³⁰ Saue valla üldplaneeringu KSH aruanne. Eelnõu seisuga 02.10.2020. ELLE OÜ

väärtustada ja kaitsta.³¹ Projekti raames koostatud andmebaasi³² on kantud ka kaks Laagri alevikku jäävat hoonet (Tabel 2).

Tabel 2. DP alal asuvad 20. saj arhitektuuriobjektid

Nr	Nimetus	Aadress	Dateering	Seisukord	Miljööala
299	Haldushoone Laagris	Hoiu 3 ja 3b	nõukogude	rahuldav	Ei
308	Kultuurimaja Laagris	Veskitammi 8	nõukogude	hea	ei

Kuigi nimetatud hooned ei ole riikliku kaitse all, on soovitatav DP koostamisel võimalusel nendega arvestada.

Muid arheoloogilise ega kultuurilise väärtusega alasid ja objekte planeeringualal ning selle ümbruses ei ole registreeritud.

3.4. Võimalik oluline mõju inimese tervisele ja heaolule ning elanikkonnale

Detailplaneeringu elluviimine aitab kaasa Saue valla arengukavas püstitatud puhta elukeskkonna eesmärgi saavutamisele, kujundades piirkonnast kaasaegse heakorrastatud linnaruumi, millel oleks ööpäevaringe aktiivne kasutus eri vanuserühmade poolt (eluasemed, töökohad, mänguväljakud, tervislikke liikumisviise soosiv jalg- ja jalgrattateede ning rohealade võrgustik). Mitmekülgne maakasutus elavdab ala kasutust, vähendab kuriteoohu ja tõstab elanike turvatunnet. Sellel on omakorda positiivne mõju elanike heaolule ning tervisele.

Uute elamualade kavandamisel on oluline tagada peamiste teenuste kättesaadavus piirkonnas – töökohad, lasteaed, kool, ühistransport, kauplused jne). Planeeritavatest korterelamutest ca 0,5-1 km kaugusel asub põhikoolina tegutsev Laagri kool. Uute eluasemete paiknemine kooli läheduses aitab kaasa Saue valla arengukavas püstitatud kodulähedase põhihariduse eesmärgi saavutamisele. Laagri alevikus asuvatest neljast lasteaiast kolm (Laagri, Veskitammi ja Tuleviku) asuvad DP alast ca 300-600 m kaugusel. DP alale on ühtlasi ette nähtud ühiskondlike ehitiste maa, kuhu DP visiooni kohaselt on võimalik ehitada tulevikus lasteaed või kool. DP ala läheduses asuvad ka Laagri Spordihoone ja tennisekeskus ning Rahvaspordiklubi Kuuse, kus saab osaleda pallimängudes ja rühmatreeningutes ning käia jõusaalis. DP ala vahetus läheduses on olemas toidukauplus (Comarket). Laagri alevikus asub ka perearstikeskus. DP alale jäävas kultuurimajas pakutakse tegevust igale vanusele (nii beebidele, õpilastele kui täiskasvanutele – võimlemine, muusika- ja lauluringid, rahva- ja seltskonnatants, loodus- ja teadusring jmt). Kultuurikeskuses korraldatakse mh erinevaid kultuurisündmusi, koolitusi, kunstinäitusi, seminare, koosolekuid ja koosviibimisi. Suuremaid üritusi korraldatakse kultuurikeskuse õuel ja Jõekääru pargis.³³ Eeltoodust võib järeldada, et piirkonnas on juba täna peamised teenused ka elanikkonna kasvades kättesaadavad ning DP-ga luuakse juurde täiendavaid võimalusi.

DP kohaselt säilib planeeringuala lääneosas asuv olemasolev tootmismaa. Elamumaa ja tootmismaa vahele tuleb koostatava Saue valla ÜP kohaselt kavandada 30-50 m laiune kõrghaljastusala. Tiheasustusega alal, kus puudub kõrghaljastus, on üldjuhul kõrghaljastuse rajamise arvestuslik miinimumnorm kuni 1500 m² suuruse krundi kohta 1 puu, kuni 2000 m² 12 krundi kohta 2 puud, suurema krundi kohta 3 või enam puud. Korterelamumaa haljasalapiinnast peab üldjuhul vähemalt ¼ moodustama kõrghaljastus ja kõrgpõõsastikud. DP koostamisel on soovitatav seada kõrghaljastusele täiendavad nõuded lähtudes asukoha eripärast. Kõrghaljastus aitab vähendada tootmisalalt tulenevaid võimalikke häiringuid (nt müra, tolm, vaated vm) elanikele, mis võib mõjutada nende heaolu ja tervist.

³¹ Saue valla üldplaneeringu KSH aruanne. Eelnõu seisuga 02.10.2020. ELLE OÜ

³² Kultuurimälestiste riiklik register (<https://register.muinas.ee/>)

³³ <https://sauevald.ee/>

DP-ga kavandatakse planeeringuala kirde osa arendada moodsaks äritänavaks, millega tõenäoliselt kaasneb ka positiivne mõju elanikkonnale, kuna piirkonda luuakse eeldatavalt uusi töökohti. Lisanduvate töökohtade iseloom ja arv ei ole käesoleva aruande koostamise ajal teada.

Koostatava Saue valla ÜP KSH aruande kohaselt saab Pääsküla jõge näha kui olulist Laagri aleviku elukeskkonna ja miljöö rikastajat. Jõekaldad ja sinna tänaseks päevaks juba ehitatud puhkerajatised on täna praktiliselt ainus avaliku kasutuse suunitlusega roheala Laagri keskuses. Kaldapromenaadi põhimõtteline pikendamine ja selle seotus ühiskondlike hoonetega või muud avalikud alad saaks luua Laagri alevikus elanikkonnale täiendavat väärtust. DP-ga on elamualade vahele kavandatud spordi/mänguväljakud ning kavandatavate elamualade vahelt haljasalal kulgev perspektiivne täiendav ühendus (oluline kergliiklustee) üle Pääsküla jõe. Nimetatud ühendustee (jalakäijate sild) on ette nähtud ka koostatava ÜP-ga. Seega loob DP piirkonda täiendavaid võimalusi vaba aja veetmiseks, millel on positiivne mõju elanike tervisele ja heaolule.

DP elamualade täismahus realiseerimisel lisandub piirkonda ca 700 eluruumi, mille jaoks luuakse ca 1050 parkimiskohta. DP alale nähakse ette ka bussipeatuste asukohad, võimaldades autotranspordi asemel eelistada ühistranspordi kasutust. Ühistranspordi kasutust kesklinna suunal soosib ka lähedusse jääv Urda rongipeatus. DP-ga kavandatakse jalg- ja jalgrattateede võrgustik, mis võimaldab piirkonnas asuvate teenuste kasutamisel eelistada autotranspordi asemel tervislikumaid liikumisviise. Samas tuleb DP koostamisel arvestada juba täna Veskitammi tänava (tee nr 11401 Laagri Harku teelõigul Veskitammi/Pärnu mnt raudtee ülesõidust kuni Vae tn ringristmikuni) suure liikluskoormusega – 5583 liiklusvahendit (lv) ööpäevas, mis on 368 lv/päeval, 212 lv/öhtusel ja 42 lv/öisel ajal³⁴. Seega tuleb DP koostamisel põhjalikult analüüsida märkimisväärselt kasvava liikluskoormuse ning sellega seoses mürataseme ja õhusaaste suurenemisega seonduvaid mõjusid. Oluline on, et kavandatavad arendused ei tooks kaasa kohalikele elanikele tänase olukorra halvenemist. DP raames koostatavas liiklusuuringus on soovitatav mh analüüsida mõju kohalikele elanikele seoses juurdepääsuteede asukohtade muutumisega, st kuidas inimesed tulevikus hakkavad valla keskusesse või muudesse tömbekeskustesse liikuma, samuti anda hinnang kiire abi (kiirabi, päästeautod jmt) juurdepääsude võimaluse muutumise kohta.

DP ja ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada koostatava Saue valla üldplaneeringus³⁵ määratud tingimust rakendada keskuse maa juhtotstarbega alal kavandatavatele uutele elamutele II müra normkategoriat. DP koostamisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks määruses toodud müra normtasemeid. Normkategoriate ületamise kahtluse korral tuleb koostada mürauring ning kavandada vajalikud leevendusmeetmed.

Planeeringuala piirkonnas asub mitmeid elamuid ning seetõttu võib DP alale kavandavate hoonete ja seonduvate rajatiste ehitustegevus põhjustada kohalikele elanikele ajutisi ja pöörduvaid häiringuid (ehitustegevus ning liikuvad veokid ja ehitusmasinad). Mürarikkaid tegevusi on soovitatav vältida öhtusel ja öisel ajal ning puhkepäevadel. Tolmu leviku vähendamiseks on soovitatav tolmatvat ehitusmaterjali kuival perioodil niisutada.

Valla ÜP kohustab DP alal ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liitumise. Valla ÜVK järgi vastab piirkonna joogivesi kõigile veekvaliteedile kehtestatud nõuetele. Eeldades, et DP koostatakse nõuetekohaselt, siis pinna- ja põhjavee reostusrisk on viidud miinimumi, mistõttu ei ole ka ette näha kavandatavate tegevustega kaasnevat olulist negatiivset mõju, mis kujutaks ohtu inimese tervisele.

3.5. Piiriülese mõju võimalikkus

Arvestades planeeringuala asukohta, seost teiste asjassepuutuvate strateegilise planeerimise dokumentidega, eeldatavalt mõjutatavat keskkonda ning teisi analoogseid planeeringuid ja nende

³⁴ Saue valla välisõhu mürakaart. Akukon Eesti OÜ (06.01.2020) <https://sauevald.ee/valisohu-murakaart>

³⁵ <https://sauevald.ee/koostatav-uldplaneering>

KSH-sid või keskkonnamõju eelhinnanguid, siis ei ole tõenäoline, et käsitletava DP-ga kavandatava tegevusega võiks kaasneda piiriülene keskkonnamõju ehk mõju mõne naaberriigi keskkonnaseisundile.

3.6. Kavandatava tegevuse koosmõju muude asjakohaste toimuvate või mõjualas planeeritavate tegevustega

Planeeringualal toimub täna peamiselt tootmistegevus, alal asuvad ka mitmed ühiskondlikud hooned (kultuurimaja, raamatukogu) ja alaga piirnevad mitmed elamud. DP elluviimisel suureneb elamualade osakaal piirkonnas, mis tähendab ka liikluskoormuse märkimisväärset kasvu ning nõudluse suurenemist erinevate teenuste järele. Arvestades, et tegemist on areneva linnaruumiga, võib planeeringu elluviimisega kaasnevat muudatusi piirkonnas pigem pidada positiivseks, eeldusel, et DP koostamisel analüüsitakse põhjalikult seonduvaid võimalikke mõjusid ja vajadusel nähakse ette täiendavad leevendusmeetmeid ning tegevusi viiakse ellu lähtudes kehtivatest normidest.

4. Hinnang keskkonnamõju olulisusele ja ebasoodsa mõju ennetamise, vältimise, vähendamise ja leevendamise võimalused

Kavandatava tegevuse otsese või kaudse olulise keskkonnamõju tekkimise võimaluste hindamisel arvestati mõju suurust, mõjuala ulatust, mõju ilmumise tõenäosust ning mõju tugevust, kestust, sagedust ja pöörduvust. Vastav analüüs ja keskkonnamõju hinnang on antud mõjuallikate ja mõjutatavate keskkonnaelementide kaupa käesoleva aruande peatükkides 2 kuni 3. Alljärgnevalt on esitatud kokkuvõtte tehtud analüüsist.

- Planeeringuala praegust maakasutuse sihtotstarvet ja maastiku ilmset muudetakse suures osas, kuna enamuse tootmismaad asendatakse korterelamualadega, samuti nähakse ette ühiskondlike ehitiste ala ning ärimaad. Eesmärk on alast arendada mitmekülgse kasutusega heakorrastatud ja turvaline rohealaga linnaruum.
- Planeeringu elluviimine on kavandatud etapiviisiliselt, st et piirkonnas toimuvad muutused ilmnevad pikema aja jooksul. Elamualade täismahus realiseerimise korral lisandub piirkonda ca 700 eluruumi (hinnanguliselt 2000 elanikku), millel on positiivne mõju valla eelarvele, kuid samas suurendab märkimisväärselt piirkonna liikluskoormust. Seetõttu on väga oluline, et planeeringuga luuakse mitmekülgsed, ohutud ja mugavad võimalused tervislikeks liikumisviisideks ja autotranspordi asemel ühistranspordi eelistamiseks – et võimalikult palju igapäevaeluks olulisi avalikke ja vaba aja veetmise teenuseid (haridus, tervishoid, sotsiaalhoolekanne, kultuur, sport jm) oleks piirkonnas kättesaadavad. Arvestades, et juba täna on Veskitammi tn liikluskoormus suur ning DP elluviimine toob piirkonnas kaasa olulise liikluskoormuse tõusu, siis tuleks liikluskorraldusega (autoliiklus, ühistransport, kergliiklus) DP koostamise käigus põhjalikult tegeleda. DP raames koostatavas liiklusuuringus mh analüüsida mõju kohalikele elanikele seoses juurdepääsuteede asukohtade muutumisega, st kuidas inimesed tulevikus hakkavad valla keskusesse või muudesse tõmbekeskustesse liikuma, samuti anda hinnang kiire abi (kiirabi, päästeautod jmt) juurdepääsude võimaluse muutumise kohta.
- DP ja ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada koostatava Saue valla üldplaneeringus määratud tingimust rakendada keskuse maa juhtotstarbega alal kavandatavatele uutele elamutele II müra normkategoriat. Arvestada, et märkimisväärne liikluskoormuse kasv toob kaasa ka müratase ja õhusaaste suurenemise.
- Planeeritud ehitiste ja rajatiste ehitamisega ei kaasne eeldatavasti ülemäärast müra ja õhusaastet. Soovitav on vältida mürarikkaid tegevusi öhtusel ja öisel ajal ning puhkepäevadel. DP koostamisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks määruuses toodud müra normtasemeid. Normkategoriate ületamise kahtluse korral tuleb koostada mürauuring ning kavandada vajalikud leevendusmeetmed.
- DP koostamisel järgida koostatavas Saue valla ÜP-s sätestatud tingimusi haljastusele, sh soovitatav on kõrghaljastuse säilitamiseks läbi viia dendroloogiline uuring ning seada kõrghaljastusele täiendavad nõuded lähtudes asukoha eripärast.
- DP alal on põhjavesi närgalt kaitstud. Vältida tuleb reostuse sattumist põhja- ja pinnavette ning pinnasesse. Kruntide piirkonnad, kus sõltuvalt tegevuse iseloomust võib tekkida reostust (nt parklad, teed jms) on soovitatav katta kõvakattega. ÜP kohaselt tuleb DP alal liituda ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga. Eeltoodust lähtudes ei ole ette näha kavandatavate tegevustega kaasnevat olulist negatiivset mõju, mis kujutaks ohtu inimese tervisele.
- Oluline mõju põhjaveele puudub, kui ehituse käigus kasutatakse töökorras ehitusmasinaid.

- DP alale kavandatakse asukoht uue tankla rajamiseks. Tankla nõuetekohasel rajamisel ja käitamisel ei kaasne olulist keskkonnakahju ega kahju inimese tervisele. Juhul, kui tanklas hoiustatakse kütust künniskogusest suuremas koguses, siis on tegemist ohukategooriaga ettevõttega. Kemikaaliseaduse § 32 lg 4 kohaselt tuleb ohtliku ettevõtte ja suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualasse jääva maakasutuse planeerimisel või sinna ehitise kavandamisel esitada detailplaneering Päästeametile kooskõlastamiseks. Päästeamet võtab planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamisel aluseks meetodika „Kemikaaliseaduse kohase planeeringute ja ehitusprojektide kooskõlastamise otsuse tegemine“ ning hindab, kas dokumendid vastavad kemikaaliseaduse § 32 lõike 5 nõuetele – hinnatakse, kas maakasutuse planeerimisel ja ehitise projekteerimisel on arvestatud kemikaaliseaduse § 32 lõikes 1 nõutud asjaoludega.
- Sademevee ärajuhtimise lahenduse väljatöötamisel arvestada käesoleva aruande ptk-s 2.4 nimetatud soovitusi ja nõudeid.
- Planeeringuala valgustus tuleb kavandada (projekteerida) nii, et valgustamisega ei kaasneks valgusreostust.
- Kui jäätmete käitlemisel järgitakse jäätmeseaduse, selle alamaktide ja Saue valla jäätmehoolduseeskirja nõudeid, siis olulist negatiivset keskkonnamõju ei teki.
- DP koostamisel on soovitatav võimalusel arvestada DP alal asuvate 20. sajandi arhitektuuri-objektidega (kultuurimaja Veskitammi 8 kinnistul; haldushoone Hoiu 3 ja 3b kinnistutel).
- Kavandatav tegevus ei avalda tõenäoliselt mõju kaitstavatele loodusobjektidele, kuna neid DP alal ega lähikümbruses ei ole registreeritud.
- Kavandatav tegevus ei avalda mõju Natura 2000 aladele, kuna need asuvad planeeringualast piisavalt kaugel (üle 5 km).
- Kavandatava tegevusega kaasneb vajadus energia, ehitusmaterjalide, kütuse jms järele, kuid eeldatavasti mitte mahus, mis põhjustaks olulist keskkonnamõju.
- Ehitustöödel kasutatavad ehitusmasinad peavad olema tehniliselt korras ja nõuetekohaselt hooldatud. Tööde teostaja peab olema valmis võimalike kütuse- ja õlilekete kiireks lokaliseerimiseks ja likvideerimiseks, et reostus ei satuks vette ja pinnasesse.
- Iga DP alale lisanduva suuremahulise tegevuse korral on vajalik hinnata kumulatiivset mõju juba varem kavandatud tegevustega.
- PlanS § 126 lg 1 p 12 kohaselt on DP üheks ülesandeks ka müra- vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine. Otsustaja peab hiljemalt enne DP vastuvõtmist kaaluma, kas keskkonnatingimused on planeeringu nõuetega piisavalt hästi tagatud, et mitte põhjustada lähinaabritele olulisi häiringuid.

Kokkuvõtteks võib öelda, et DP-ga kavandavate kõigi elamualade reaalne välja arendamine toob kaasa tugeva surve nii piirkonna teedevõrgustikule (igapäevane pendelränne), kui muudele infrastruktuuridele (sh nt vee- ja kanalisatsioonivõrk), samuti avalike teenuste pakkumisele (sh lasteaia- ja koolikohad), mistõttu on kindlasti tegemist piirkonda oluliselt mõjutava arendustegevusega. Võimalike negatiivsete mõjude ärahoidmiseks või vähendamiseks tuleb DP koostamisel eelnevalt nimetatud aspekte põhjalikult kirjeldada, tuues välja ka positiivsed aspektid (nt kavandatava kergliiklusteede võrgustik jmt). Tähtis on, et kavandatav arendustegevus ei halvendaks tänast olukorda piirkonnas (sh elanike liikumisvõimalused, kiirabi kohale jõudmine, päästeoperatsioonide läbiviimine jmt).

5. Kasutatud materjalid

- Maa-ameti X-GIS kaardirakendused (maainfo, looduskaitse ja Natura 2000, kitsendused, kultuurimälestised, pärandkultuur, maavarad, detailplaneeringud, ohtlikud ettevõtted jm)
- Eesti Looduse Infosüsteem (EELIS)
- Eelhindamine. KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine. Riin Kutsar, 2015
- Keskkonnaagentuur
- Keskkonnaregister
- Kultuurimälestiste riiklik register
- Lääne-Harjumaa jäätmekava 2015-2020
- Põhjavee kaitstus. Geoloogiline baaskaart 1:50 000
- Saue valla koduleht
- Saue valla arengukava 2020-2030
- Saue valla jäätmehoolduseeskiri
- Saue valla üldplaneering (nii kehtestatud, kui koostamisel olevad materjalid)
- Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029
- Seonduvad õigusaktid: Elektrooniline Riigi Teataja (eRT)