



Kobras OÜ
Registrikood 10171636
kobras@kobras.ee

TÖÖ NR 2025-380
Detsember 2025, täiendatud
september 2026

Tellijä: SmartBroker OÜ

**LEPAPÕLLU KATASTRIÜKSUSE JA LÄHIALA
DETAILPLANEERINGU (ALGATAMATA)
KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE
EELHINNANG**

Juhataja:

Erki Kõnd

Projektijuht, keskkonnaekspert:

Noela Kulm

Vastutav täitja, keskkonnaekspert:

Margit Lillema

Kontrollija:

Ene Kõnd

Objekti asukoht: Harju maakond, Saue vald, Hõõru küla, Lepapõllu (72501:001:1785)
X= 6583974, Y= 530459

ÜLDINFO

TÖÖ NIMETUS:	Lepapõllu katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu (algatamata) keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang
OBJEKTI ASUKOHT:	Harju maakond, Saue vald, Hüüru küla, Lepapõllu (72501:001:1785)
TÖÖ EESMÄRK:	Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu läbiviimine kavandatavale detailplaneeringule
TÖÖ LIIK:	Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang
TÖÖ TELLIJAJ:	SmartBroker OÜ Registrikood 14700439 Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Soola tn 3, 51004
Kontaktisik:	Sander Rikken Tel +372 5693 8128 sander@smartbroker.ee
TÖÖ TÄITJAJ:	Kobras OÜ Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel +372 5665 1909 http://www.kobras.ee
Ekspertid:	Margit Lillema – keskkonnaekspert, vastutav täitja margit.lillema@kobras.ee Noeela Kulm – projektijuht, keskkonnaekspert (KMH litsents nr KMH0159) Urmas Uri – geoloog, keskkonnaekspert (KMH litsents KMH0046) Tanel Mäger – geoloog
Kontrollija:	Ene Kõnd – kontrollija

Kobras OÜ litsentsid / tegevusload:

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

SISUKORD

1. SISSEJUHATUS.....	5
2. DETAILPLANEERINGU ISELOOM, SISU JA MAHT	6
2.1. PLANEERINGUALA ASUKOHT	6
2.2. KAVANDATAVA TEGEVUSE KIRJELDUS	9
2.3. RESSURSSIDE, SH LOODUSVARADE JA ENERGIA KASUTAMINE	11
2.4. TEGEVUSEGA KAASNEVAD HEITED VETTE, PINNASESSE JA ÕHKU	11
2.5. TEGEVUSEGA KAASNEVATE OHU-, AVARIIOLOKORDADE, SUURÕNNETUSTE VÕI KATASTROOFIDE ESINEMISE VÕIMALIKKUS12	
2.6. DETAILPLANEERINGU ASJAKOHAUS JA OLULISUS KESKKONNAKAALUTLUSTE INTEGREERIMISEL TEISTESSE VALDKONDADESSE.....	13
2.7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA SEOTUD KESKKONNAPROBLEEMID	13
2.8. DETAILPLANEERINGU TÄHTSUS EUROOPA LIIDU KESKKONNAALASTE ÕIGUSAKTIDE NÕUETE ÜLEVÕTMISEL.....	13
3. SEOS ASJAKOHASTE STRATEEGILISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA.....	13
3.1. HARJU MAAKONNAPLANEERING.....	13
3.2. SAUE VALLA ÜLDPLANEERING.....	13
3.3. DETAILPLANEERINGUD	14
4. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA EELDATAVALT MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS	15
4.1. ASUSTUS JA MAAKASUTUS	15
4.2. MAASTIK JA TAIMESTIK	16
4.3. MULLASTIK, GEOLOOGIA JA HÜDROGEOLOOGIA.....	16
4.4. PINNAVESI	17
4.5. KAITSEALUSED LOODUSOBJEKTIID, SH NATURA 2000 VÕRGUSTIKU ALAD.....	18
4.6. KULTUURIPÄRAND	19
4.7. KESKKONNA VASTUPANUVÕIME	19
5. HINNANG KESKKONNAMÕJU OLULISUSELE JA KESKKONNAPROBLEEMID	19
5.1. MÕJUALA RUUMILINE ULATUS JA MÕJUTATAV ELANIKKOND	19
5.2. MÕJU MAAKASUTUSELE.....	20
5.3. MÕJU MAAVARADE VARUDELE	20
5.4. MÕJU PINNASELE JA MULLASTIKULE.....	20
5.5. MÕJU PINNA- JA PÕHJAVEELE	21
5.6. MÕJU ROHELISELE VÕRGUSTIKULE.....	24
5.7. MÕJU LOODUSVÄÄRTUSTELE JA KAITSTAVATELE LOODUSOBJEKTIDELE (SH NATURA 2000 ALADELE)	24
5.8. MÕJU INIMESTE TERVISELE JA HEAOLULE	25
5.9. MÕJU KULTUURIVÄÄRTUSTELE	30
5.10. TEKIVAD JÄÄTMED NING NENDE KÄITLEMINE	30
5.11. KLIIMAMUUTUSED JA NENDEGA KOHANEMINE.....	31
5.12. ASJAKOHASTE SUURÕNNETUSTE JA KATASTROOFIDE OHT	32
5.13. PIIRIÜLENE MÕJU.....	32
5.14. KUMULATIIVNE MÕJU	32
6. EELHINNANGU KOKKUVÕTE JA JÄRELDUS	32
7. KASUTATUD KIRJANDUS	37

1. SISSEJUHATUS

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

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

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

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

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

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

Töö eesmärgiks on Lepapõllu katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringuga (algatamata) kavandatavale tegevusele KSH eelhindangu koostamine, selgitamaks välja KSH algatamise ja läbiviimise vajalikkus.

KSH eelhindang koostati Kobras OÜ poolt 29.12.2025 koostatud algatamiseelse eskiisjoonise alusel. Seoses eskiisjoonises tehtud muudatustega (seisuga 30.09.2026; joonis 3) on KSH eelhindangut täiendatud kavandatava tegevuse kirjelduse ning AS Kovek poolt väljastatud tehniliste eeltingimuste osas. Lisaks on kaitsealuste loodusobjektide osas ajakohastatud Eesti Looduse Infosüsteemi (edaspidi *EELIS*) andmeid ning viidud eelhindang kooskõlla vahepeal muutunud õigusaktidega. Tehtud muudatused ei mõjuta KSH eelhindangus esitatud järeldusi.

2. DETAILPLANEERINGU ISELOOM, SISU JA MAHT

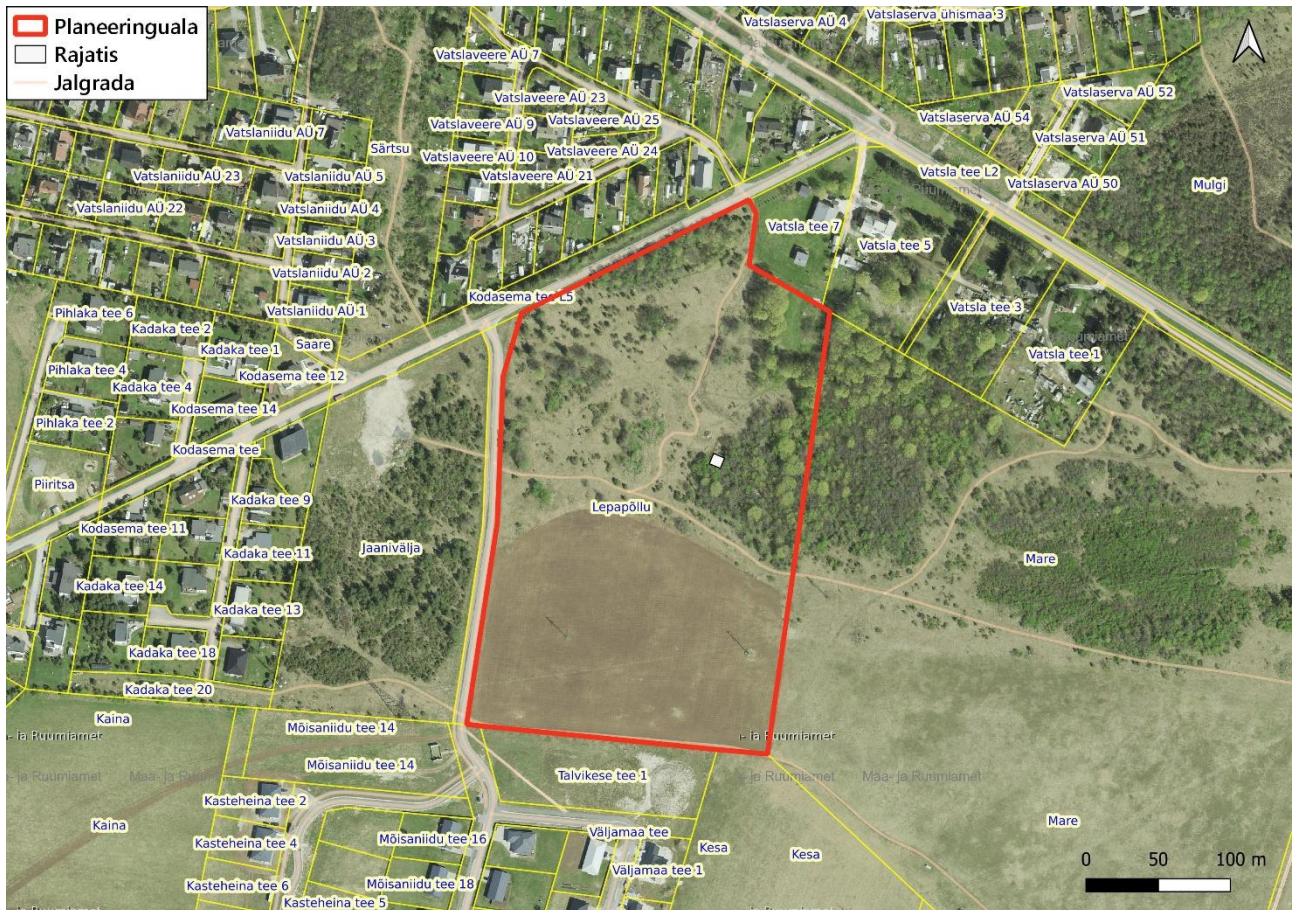
2.1. PLANEERINGUALA ASUKOHT

Detailplaneeringu ala (edaspidi ka *planeeringuala*) asub Harju maakonnas Saue vallas Hüüru külas Lepapõllu (kü tunnus 72501:001:1785) katastriüksusel (joonis 1 ja 2). Planeeringuala suurus on 70 204 m².

Praeguses olukorras on ala hoonestamata, kuid alale jääb üks rajatis (varemed, millele on ehitatud ajutine varikatus). Planeeringuala läbib jalgrada. Ala lõunaosas paikneb haritav maa, põhjaosas leidub põõsaid, üksikuid puid ja puude gruppe. Idaosas asub metsatukk, mille põhiosa paikneb naaberkinnistul (Mare, kü tunnus 72701:001:1977). Planeeringualast põhja, kirde, lõuna, lääne ja loode suunas asetsevad olemasolevad elamud. Planeeringualaga seotud ja otseselt piirnevate katastriüksuste teave on esitatud tabelis 1. Ehkki planeeringuala ümbruses leidub veel rohumaid, on tegemist kiiresti areneva elumupiirkonnaga, kuhu nähakse ette uute elamualade kavandamine.



Joonis 1. Planeeringuala asukoht (aluskaart: Maa- ja Ruumiamet, 12.12.2025)



Joonis 2. Planeeringuala ja lähikümbus (Maa- ja Ruumiamet, 16.12.2025)

Tabel 1. Ülevaade planeeringualaga seotud ja otseselt piirnevatest katastriüksustest (Maa- ja Ruumiamet, 17.12.2025)

Lähiaadress	Katastritunnus	Omandivorm	Maa sihtotstarve	Kõlvikuline koosseis (m ²)					Kogu pindala (m ²)
				Haritav maa (m ²)	Looduslik rohumaa (m ²)	Metsamaa (m ²)	Õuema (m ²)	Muu maa (m ²)	
Lepapõllu	72501:001:1785	Eraomand	Maatulundusmaa 100%	26 141	29 296	9601		5166	70 204
Vatsla tee 7	72701:001:0724	Eraomand	Elamumaa 100%		431		3675	896	5002
Vatsla tee 5	72501:001:1784	Eraomand	Elamumaa 100%			388	7413	1372	9173
Mare	72701:001:1977	Eraomand	Maatulundusmaa 100%	75 589	28 141	16 281		33 521	153 532
Kesa	72701:001:0094	Eraomand	Maatulundusmaa 100%	75 323	70			33	75 426
Kodasema tee L5	72701:001:1130	Munitsipaalomand	Transpordimaa 100%		3528	232	483	3185	7428
Talvikese tee 1	72601:001:1046	Munitsipaalomand	Üldkasutatav maa 100%					7559	7559
Mõisaniidu tee L1	72501:001:0008	Munitsipaalomand	Transpordimaa 100%	81	986			1955	3022
Väljamaa tee	72601:001:1512	Munitsipaalomand	Transpordimaa 100%	507	477		4308	8423	13 715

2.2. KAVANDATAVA TEGEVUSE KIRJELDUS

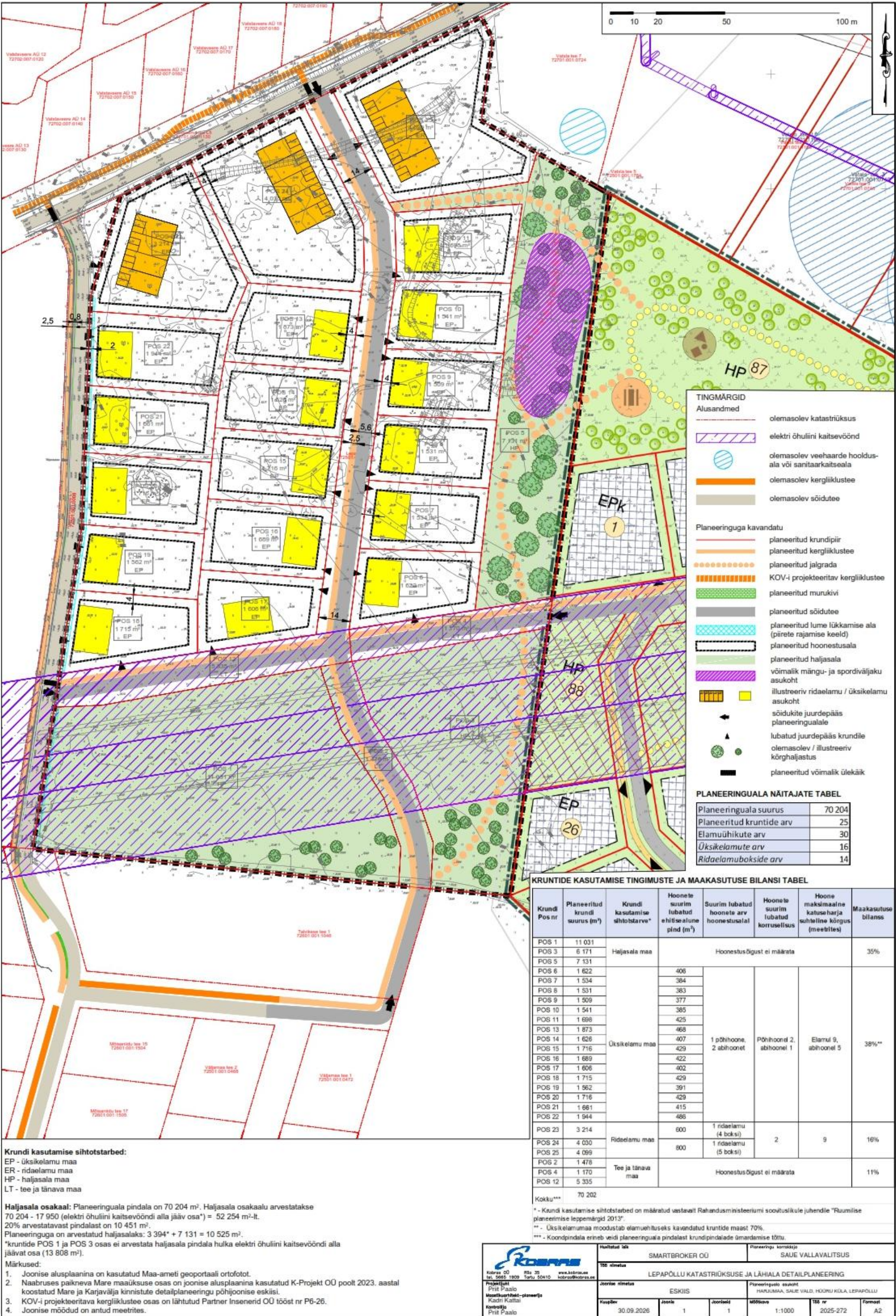
Detailplaneeringu eesmärgiks on maakasutus- ja ehitustingimuste seadmine üksik- ja ridaelamute kruntide moodustamiseks, sh liikluskorralduse ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

Detailplaneeringu algatamiseelse eskiisi (seisuga 30.09.2026) kohaselt kavandatakse Lepapõllu katastriüksusele 16 üksikelamu maa krunti, kolm ridaelamumaa krunti, kolm haljasala maa krunti ning kolm tee ja tänava maa krunti (joonis 3). Alale kavandatakse üks nelja boksiga ning kaks viie boksiga ridaelamut, kokku 14 ridaelamuboksi. Kavandatav maakasutuse bilanss üksikelamu maa kruntide puhul on 38%, ridaelamu maa kruntide puhul 16%, tee ja tänava maa kruntidel 11% ning haljasala maal 35%. Kahe viimatinimetatud maakasutuse puhul kruntidele hoonestusõigust ei määrata.

Olemasolevad kommunikatsioonide liitumised (elekter, vesi, kanalisatsioon, side, gaas) alal puuduvad, kuid planeeringualast põhja ja lääne suunas asuvate teedega (Kodasema tee ja Mõisaniidu tee) paralleelselt kulgeb maa-alune vee ja kanalisatsiooni survetorustik. Planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioon plaanitakse liita kohaliku ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemiga. AS Kovek poolt 02.07.2026 väljastatud tehniliste eeltingimuste kohaselt ei võimalda piirkonnas saadaval olev vaba veeressurss selle kasutamist kastmiseks ega muudeks välitegevusteks, mistõttu tuleb planeeringuga näha kastmisvee tarbeks ette sademeveest toidetavad maa-alused mahutid (üks ligi 10 m³ mahuti iga elamuühiku juurde). Sademe- ja drenaaživee kinnistutelt ärajuhtimine on võimalik olemasolevate kraavide ja projekteeritavate drenaažitorustike kaudu. Tuletõrje veevarustus tuleb tagada nõuetele vastava mahuga mahutitega.

Ala läbib Harku-Tabasalu elektriõhuliin 35-110kV (kõrgepingeliin). Olemasolev juurdepääs on Kodasema teelt (nr 7270229) ja Mõisaniidu teelt (tee nr 7270391). Planeeringuala läbivana kavandatakse uus tee, mis ühendab omavahel planeeringualast põhja poole jäävat Kodasema teed ning lõunasse jäävat Talvikese teed (tee nr 7270761) ja Väljamaa teed (tee nr 7270740). Elamuala lõunaossa on kavandatud uus tee, mis kulgeb Mõisaniidu teelt Mare katastriüksusele (kü tunnus 72701:001:1977).

Võrreldes 29.12.2025 eskiislahendusega on 30.09.2026 koostatud eskiisjoonisel muudetud kruntide suurusi ning täpsustatud tee- ja tänavamaa kruntide jaotust, mille tulemusel on varasema nelja krundi asemel kavandatud kolm krunti. Samuti on Kodasema tee äärde planeeringuala piirile kavandatud jalg- ja jalgrattatee asukoht viidud Kodasema tee vastasküljele.



Joonis 3. Lepapõllu katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamiseelne eskiis (Kobras OÜ, 30.09.2026)

2.3. RESSURSSIDE, SH LOODUSVARADE JA ENERGIA KASUTAMINE

Praeguses planeerimisprotsessi staadiumis ei ole täpne ressursside (nt kruus, liiv, puit jms) kasutus teada ja tugineda saab ainult teiste samalaadsete arenduste analoogiale. Teada on maa kui ressursi pindalaline hõlmatus, planeeringuala suurus on 70 204 m². Kavandatav ehitustegevus on suhteliselt ressursimahukas. Planeeringualal vajalikke ressursse (nt maavarasid) ei ole ja need tuleb tuua teistest piirkondadest (v.a ehitusalalt kooritav kasvupinnas, mida saab sobivuse korral osaliselt taaskasutada).

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

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

Planeeringuga kavandatud hoonestuse kasutuselevõtt toob kaasa veekasutuse ning elektri- ja soojusenergia kasutamise. Elamuala kasutusega kaasneb eeldatavalt tavapärane majapidamistega seotud ressursikasutus.

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

2.4. TEGEVUSEGA KAASNEVAD HEITED VETTE, PINNASESSE JA ÕHKU

Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse (vastu võetud 16.02.2011, edaspidi *KeÜS*) § 7 lg 1 kohaselt on heide õhku, vette või pinnasesse otseselt või kaudselt väljutatav aine, organism, energia, kiirgus, vibratsioon, soojus, valgus, lõhn või müra. KeÜS § 7 lg 3 kohaselt on keskkonna kvaliteedi piirväärtus keskkonna keemilisele, füüsikalisele või bioloogilisele näitajale kehtestatud piirväärtus, mida ei tohi inimese tervise ja keskkonna kaitsmise huvides ületada ning § 7 lg 4 kohaselt on saastamine heite väljutamine nii, et see põhjustab keskkonnoahu või keskkonnariski. KeÜS § 3 lg 1 kohaselt on keskkonnahäiring inimtegevusega kaasnev vahetu või kaudne ebasoodne mõju keskkonnale, sealhulgas keskkonna kaudu toimiv mõju inimese tervisele, heaolule või varale või kultuuripärandile. Keskkonnahäiring on ka selline ebasoodne mõju keskkonnale, mis ei ületa arvulist normi või mis on arvulise normiga reguleerimata. KeÜS § 3 lg 2 p 1 ja 2 põhjal eeldatakse olulise keskkonnahäiringu tekkimist keskkonna kvaliteedi piirväärtuse ületamisel ja saastatuse põhjustamisel. **KeÜS § 14 sätestatud hoolsuskohustusest tulenevalt peab igaüks rakendama meetmeid oma tegevuse või tegevusetusega põhjustatava keskkonnahäiringu vähendamiseks niivõrd, kuivõrd seda on mõistlik eeldada.** KeÜS § 16 sätestab, et käitaja on kohustatud rakendama vajalikke meetmeid keskkonnoahu vältimiseks ja kohaseid ettevaatusmeetmeid keskkonnariski vähendamiseks.

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

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

Tavapärastelt on ehitustööde perioodil kaasnevate heidete mõju pigem intensiivne, kuid ajutine ja lakkab pärast ehitustegevuse lõppu. Heited esinevad tõenäoliselt kogu kasutusperioodi vältel, kuid on pigem vähem intensiivsed ja perioodilised (nt tänavavalgustus ja transpordist tingitud heited) või sesoonse iseloomuga (nt teede talihoolde heide pinnasesse).

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

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

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

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

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

Kemikaaliseaduse (vastu võetud 29.10.2015) mõistes on suurõnnetus ettevõtte töö kontrolli alt väljumisest

tingitud ohtliku kemikaali ulatuslik leke, tulekahju või plahvatus, mis kohe või tulevikus põhjustab raskeid tagajärgi inimese elule, tervisele või keskkonnale kätise sees või väljaspool seda ning mis on seotud ühe või mitme ohtliku kemikaaliga.

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

2.6. DETAILPLANEERINGU ASJAKOHAUS JA OLULISUS KESKKONNAKAALUTLUSTE INTEGREERIMISEL TEISTESSE VALDKONDADESSE

Detailplaneeringus tuleb määrata tingimused ehitusõiguse elluviimiseks, muuhulgas ka nõuded keskkonnakaitseliste tingimuste täimiseks (sh haljastuse, heakorra, jäätmete käitlemise jm asjakohased põhimõtted), millega oleks võimalik maksimaalses ulatuses arvestada looduskeskkonna kõrgetasemelist kaitsevajadust silmas pidades.

2.7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA SEOTUD KESKKONNAPROBLEEMID

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

2.8. DETAILPLANEERINGU TÄHTSUS EUROOPA LIIDU KESKKONNAALASTE ÕIGUSAKTIDE NÕUETE ÜLEVÕTMISEL

Eelhindangu objektiks oleva detailplaneeringuga kavandatu puhul arvestatav seos puudub.

3. SEOS ASJAKOHASTE STRATEEGILISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA

3.1. HARJU MAAKONNAPLANEERING

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

Maakonnaplaneeringu kohaselt ala ei jää linnalise asustusega alale. Maakonnaplaneeringu ruumiliste väärtuste kaardi alusel ei jää kavandatava tegevuse ala roheline võrgustiku ega väärtusliku maastiku alale. Maakonnaplaneeringust tulenevad kitsendused ala arendamiseks puuduvad.

Kavandatu ei ole vastuolus Harju maakonnaplaneeringuga 2030+.

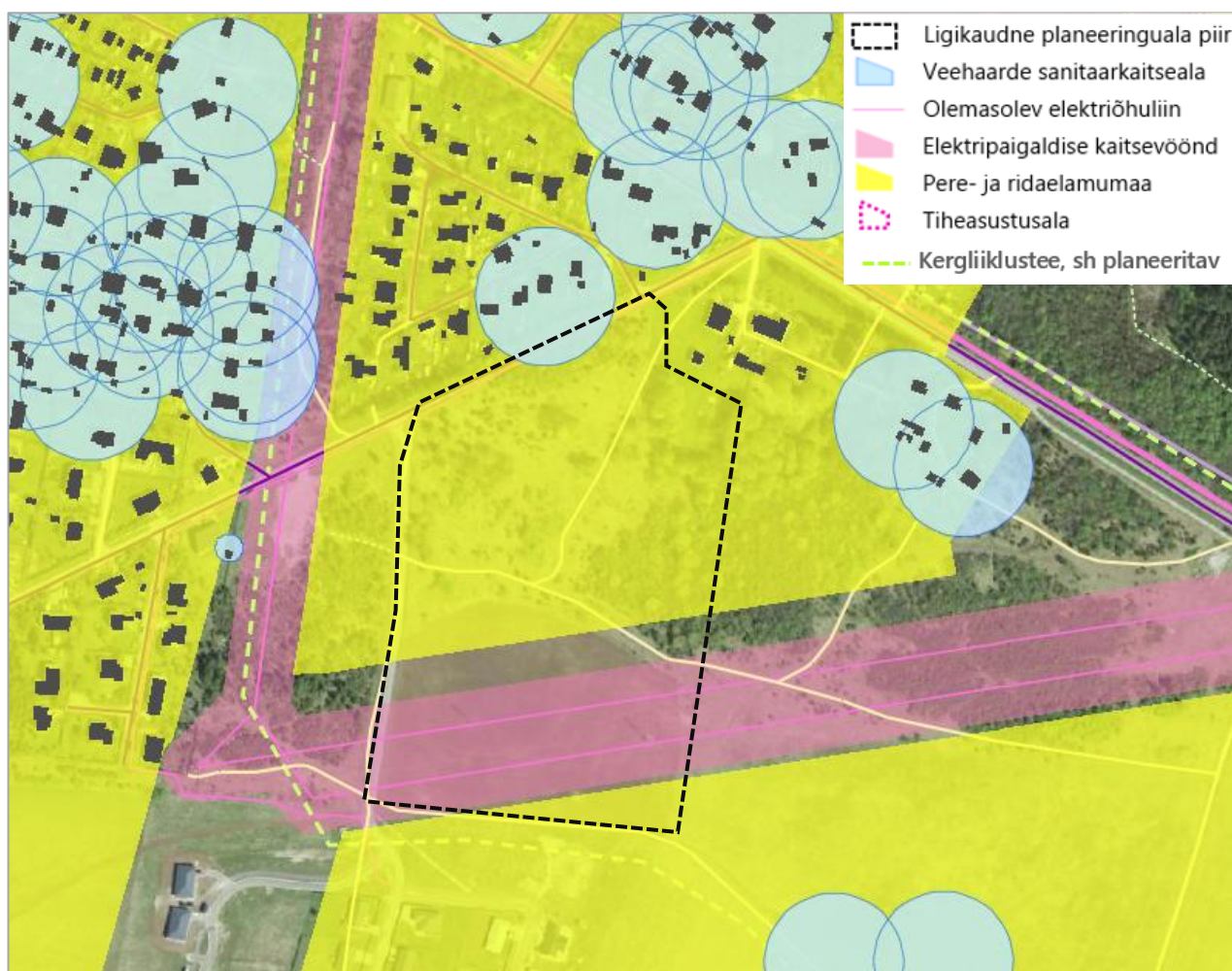
3.2. SAUE VALLA ÜLDPLANEERING

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

Üldplaneeringu kohaselt asub kavandatava tegevuse ala tiheasustusalal ning valdavalt on tegemist pere- ja ridaelamumaaga (joonis 4). Ala lõunaosas paikneva elektripaigaldise kaitsevööndiga hõlmatud alale ja sellega piirnevale lõigule maakasutuse juhtotstarvet määratud ei ole. Detailplaneeringu eskiisi (seisuga 30.09.2026) kohaselt kavandatakse elektripaigaldise kaitsevööndiga kattuvale alale tee ja tänava maa ning haljasala maa. Planeeringuala ei jää roheline võrgustiku, väärtusliku maastiku ega väärtusliku põllumajandusmaa alale.

Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on pere- ja ridaelamu maa üksik-, kaksik-, muu kahe korteriga elumute, ridaelamute, suvilate või aiamajade ehitamiseks ette nähtud maa. Üldplaneeringu tingimuste kohaselt peab tiheasustusega alale uue hoonestuse rajamisel elamualadel jalgsi liikumiseks sobiv avalik ruum (avalike ja erateenuste osutamise alad, haljasalad, pargid, mänguväljakud, kergliiklusteed, avatud õuealad jms) moodustama vähemalt 20% planeeritavast alast. Käesoleval juhul ei arvestata nõude täitmise kontrollimisel planeeringuala lõunaosas paiknevat elektri õhuliini kaitsevööndiga hõlmatud ala, mille pindala on 17 950 m². Seega on arvestuslikuks planeeringuala pindalaks 52 254 m², millest 20% moodustab 10 451 m². Planeeringulahenduses on üldplaneeringu nõude täitmise seisukohalt arvestatud haljasalana kokku 10 525 m² (POS 1 arvestuslik pindala 3394 m² ja POS 3 pindala 7131 m²) ehk 20,14% arvestuslikust planeeringuala pindalast, mistõttu on üldplaneeringus sätestatud minimaalne nõue täidetud. Planeeringuga kavandatud haljasala maa kogupindala on seejuures suurem, kuid elektri õhuliini kaitsevööndi alla jäävat osa ei ole avaliku ruumi minimaalse osakaalu arvutamisel arvesse võetud.

Elamuala kavandamine vastab üldplaneeringu põhimõtetele ning detailplaneeringu lahendus on üldplaneeringuga kooskõlas.



Joonis 4. Väljavõte Saue valla üldplaneeringu (2021) kaardirakenduse joonisest

3.3. DETAILPLANEERINGUD

Planeeringualaga lõunas piirneval alal on Saue Vallavalitsuse 21.08.2019 korraldusega nr 978 kehtestatud Hüüru küla Väljamaa kinnistu ja lähiala detailplaneering. Detailplaneeringu eesmärgiks oli jagada Väljamaa

kinnistu (kü tunnus 72601:001:0617) 34-ks üksikelamu-, sotsiaal-, transpordi- ja maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks ning määrata ehitusõigus üksikelamute, kahe korteriga elamute ja abihoonete püstitamiseks. Detailplaneeringuga kavandatu on tänaseks ellu viidud.

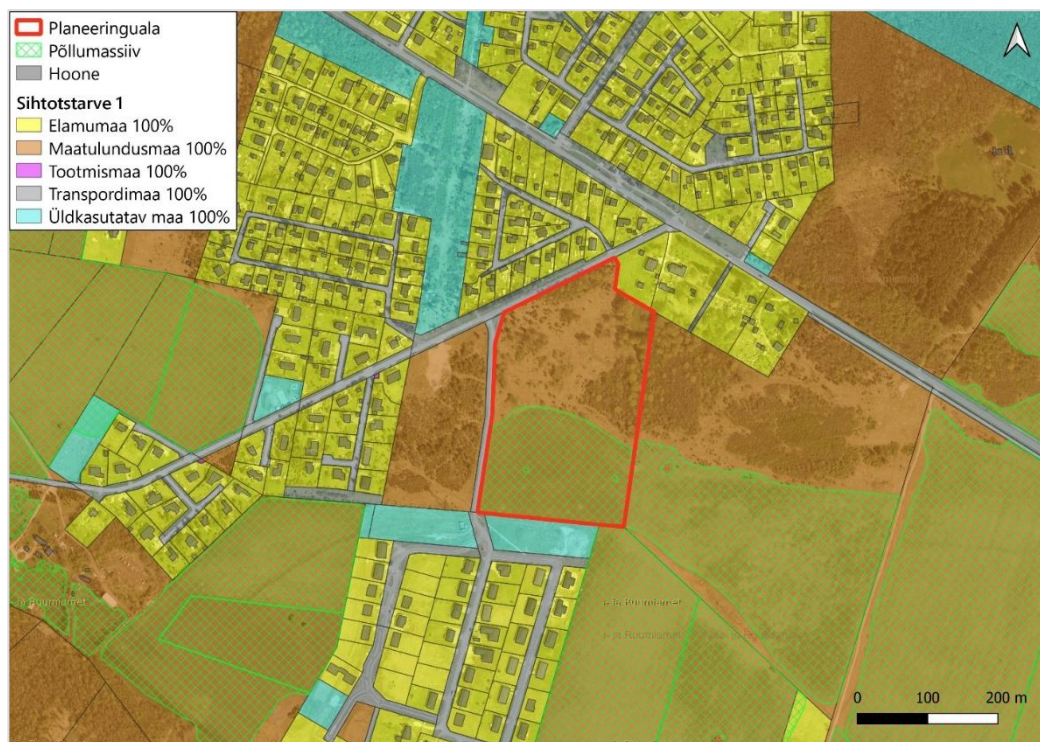
Planeeringualast ca 13 m kaugusel edelas on Saue Vallavalitsuse 31.08.2022 korraldusega nr 931 kehtestatud **Harju maakonnas Saue vallas Hüüru külas Lehelinnu kinnistu ja lähiala detailplaneering**. Detailplaneeringu eesmärgiks oli jagada planeeringuala kokku 23-ks üksikelamu-, paariselamu-, sotsiaal-, transpordi- ja maatulundusmaa sihtotstarbega kruntiks ning määrata ehitusõigus üksikelamute, kahe korteriga elamute ja abihoonete püstitamiseks. Detailplaneeringuga kavandatu on tänaseks ellu viidud ning ala suuremalt jaolt hoonestatud.

Planeeringuala lähialal puuduvad (seisuga 19.12.2025) menetluses olevad detailplaneeringud, millega tuleb edasisel planeerimisel arvestada, kuid on teada elamu maa-alade moodustamise soov planeeringualast kagusse jäävatel Mare (kü tunnus 72701:001:1977) ja Karjavälja (kü tunnus 72701:001:1979) katastriüksustel (Maa- ja Ruumiameti planeeringute andmekogu, 19.12.2025).

4. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA EELDATAVALT MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS

4.1. ASUSTUS JA MAAKASUTUS

Praeguses olukorras on planeeringuala hoonestuseta. Lähiehitist on elumumaa, maatulundusmaa, üldkasutatava maa ning transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused (joonis 5). Maatulundusmaade puhul on valdavalt tegemist haritavate põllumaadega, mis on Põllumajanduse Registrite ja Informatsiooni Ameti (PRIA) andmetel registrisse kantud püsirohumaana. Seejuures on püsirohumaana arvel ka ligikaudu üks kolmandik Lepapõllu katastriüksusest (PRIA, 19.12.2025).



Joonis 5. Maakasutuse sihtotstarbed, põllumassiivid ja hooned planeeringualal ja lähialal (Maa- ja Ruumiamet, 19.12.2025; PRIA, 19.12.2025)

Planeeringuala asub Kodasema tee (tee nr 7270229) ja Mõisaniidu tee (tee nr 7270391) ääres. Mõlemad teed on avalikult kasutatavad kohalikud teed. Lähim riigitee on planeeringualast ca 1 km kaugusele idasse jääv Tallinna-Paldiski tee (tee nr 8), kus aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus lõigus km 13.543–15.102 oli 2024. aastal 11551 autot ööpäevas (Maa- ja Ruumiamet, 19.12.2025).

4.2. MAASTIK JA TAIMESTIK

Planeeringuala lõunaosas paikneb haritav maa, põhjaosas leidub põõsaid, üksikuid puid ja puude gruppe (joonis 6). Idaosas asub metsatukk, mille põhiosa paikneb naaberkinnistul (Mare, kü tunnus 72701:001:1977) (Maa- ja Ruumiamet, 19.12.2025). Tegemist ei ole väärtusliku loodusliku ala ega roheline võrgustiku osaga, mida oleks asjakohane käsitleda kui ökosüsteemi teenuseid pakkuvat loodusvara.

Planeeringuala reljeef on tasane, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 32–34 m (Maa- ja Ruumiamet, 19.12.2025).



Joonis 6. Vaade planeeringualale ja lähiümbrusele läänest 2024. aasta kevadel (Maa-ameti fotoladu, pildistamise aeg: 30.04.2024)

4.3. MULLASTIK, GEOLOOGIA JA HÜDROGEOLOOGIA

Alal levivad õhukesed paepealsed mullad (Kh^h), perspektiivse boniteediga 25. Loodes ja põhjas leidub vähesel määral ka koreserikast leostunud mulda (Korg), perspektiivse boniteediga 41 (Maa- ja Ruumiamet, 20.12.2025). Harju maakonnaplaneeringu kohaselt on maakonna põllumajandusmaa keskmine reaarboniteet 39 ning Eesti keskmine 40, seega levivad planeeringualal valdavas osas väheviljakad mullad. Üldplaneeringuga ei ole ala väärtuslike põllumajandusmaade hulka arvatud. Tegemist ei ole maaparandussüsteemide alaga (Maa- ja Ruumiamet, 20.12.2025).

Tegemist on õhukese pinnakattega alaga, mille paksus on alla 1 m. Aluspõhjas avanevad Ülem-Ordoviitsiumi ladestiku Viivikonna kihistu detriitne savikas lubjakivi kukersiidi vahekihtidega. Planeeringuala ei paikne nitraaditundlikul alal ning maa-alal ei esine karstiasasid (Maa- ja Ruumiamet, 20.12.2025). Eesti pinnase radooniriski kaardi andmetel (andmed 2023. aasta seisuga) jääb ala radooniriski liigituse alusel keskmise või madala radoonisisaldusega alale (Eesti Geoloogiteenistus, 22.12.2025).

Maavarasid planeeringualal ei leidu. Planeeringualast *ca* 120 m kaugusel põhjas asub Harku lubjakivimaardla (registrikaardi nr 161) ning *ca* 420 m kaugusel idas Harku lubjakivimaardla 22 plokk. Maavara on määratud aktiivseks tarbevaruks.

Alal asuvad Kambriumi-Vendi põhjaveekogum, Ordoviitsiumi-Kambriumi põhjaveekogum Lääne-Eesti vesikonnas ja Siluri-Ordoviitsiumi Harju põhjaveekogum (Keskkonnaportaal, 20.12.2025), keskkonnaministri 01.10.2019 määruse nr 48 kohaselt vastavalt põhjaveekogumid nr 3, 4 ja 10. Kõigi põhjaveekogumite seisund hinnati 2020. aastal heaks (tabel 2). Saue vallas on keskkonnaministri 06.04.2006 käskkirjaga nr 396 kinnitatud põhjaveevarud aastani 2030 järgmiselt: Kambriumi-Vendi põhjaveekogum 1200 m³/d ja Ordoviitsiumi-Kambriumi põhjaveekogum Lääne-Eesti vesikonnas 1300 m³/d.

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

Põhja- vee- kogumi number	Põhjaveekogumi nimi	Seisundi koondhinnang (2020)		Halva või hea (ohustatud) seisundi põhjendus
		Keemiline	Koguseline	
3	Kambriumi-Vendi põhjaveekogum	Hea (ohustatud)	Hea (ohustatud)	Ohustatus on tingitud testide 2 ¹ ja 9 ² tulemustest, mis näitasid, et esineb soolase vee sissetungi oht. Kuigi testi 6 ³ arvutuste alusel on koguseline seisund hea, sest põhjavett tarbitakse vähem kui on looduslik ressurss, on probleem piirkonnas kinnitatud põhjaveevarude hulgas, mis ületavad looduslikke varusid ligi 4 korda.
4	Ordoviitsiumi- Kambriumi põhjaveekogum Lääne-Eesti vesikonnas	Hea (ohustatud)	Hea	Ohustatus on tingitud testi 1 ⁴ ja 2 ¹ tulemusena. Seisundi hinnangut mõjutavad peamiselt kaks puurkaevu, mis näitavad kloriidide sisalduse tõusutrendi põhjaveekogumis, kuid hinnangu koondusaldusväärsus on madal.
10	Siluri-Ordoviitsiumi Harju põhjaveekogum	Hea	Hea	

Põhjavesi on planeeringualal kaitsmata, esimese aluspõhjalise veekompleksi looduslik kaitstus maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes praktiliselt puudub. Lähim puurkaev (EELIS kood PRK0050479) asub planeeringualast *ca* 17 m kaugusel Vatsla tee 7 katastriüksusel (kü tunnus 72701:001:0724) (Maa- ja Ruumiamet, 20.12.2025). Puurkaev on rajatud 2011. aastal sügavusega 45 m, avades Ordoviitsiumi-Kambriumi

¹ Test 2 – test põhjaveekogumi keemilise seisundi hindamiseks soolase või muu vee sissetungi ohust lähtuvalt.

² Test 9 – test põhjaveekogumi koguselise seisundi hindamiseks soolase või muu vee sissetungi ohust lähtuvalt.

³ Test 6 – test põhjaveekogumi koguselise seisundi hindamiseks põhjaveeressursi bilansist lähtuvalt.

⁴ Test 1 – test põhjaveekogumi kui terviku üldise keemilise seisundi hindamiseks.

põhjaveekogumit Lääne-Eesti vesikonnas. Puurkaevule on määratud hooldusala raadiusega 10 m (EELIS, 20.12.2025).

4.4. PINNAVESI

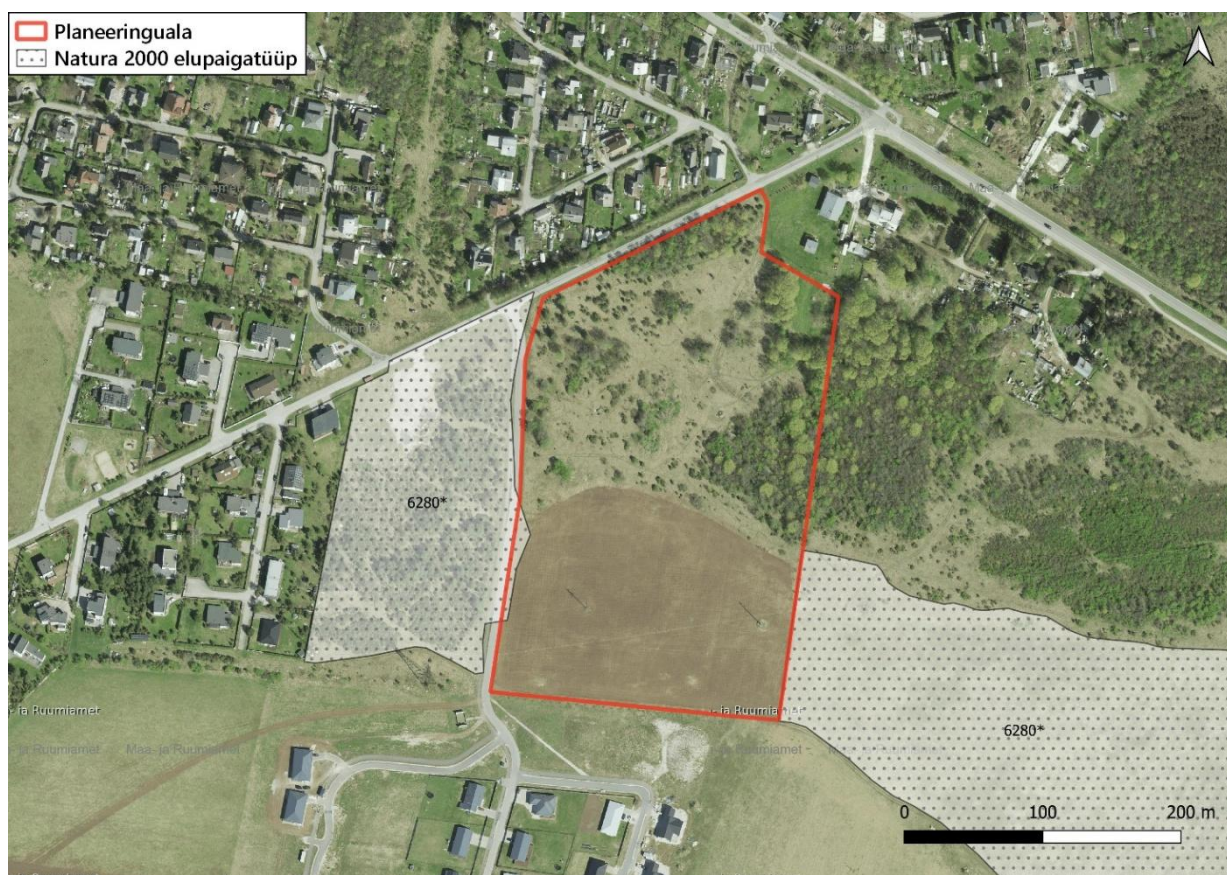
Pinnaveekogusid planeeringualal ega vahetus läheduses ei leidu. Lähim veekogu on ca 570 m kaugusel põhjaloodes asuv Naistesoo peakraav (EELIS kood VEE1095700) (EELIS, 20.12.2025).

4.5. KAITSEALUSED LOODUSOBJEKTID, SH NATURA 2000 VÖRGUSTIKU ALAD

Riiklikult (riigi või kohaliku omavalitsuse tasandil) kaitstavaid loodusväärtusi või nendega seotud alasid planeeringualal ja vahetus ümbruses ei ole. Lähimaks kaitsealaks on ca 1,45 km kaugusel läänes asuv Sõrve looduskaitseala (EELIS kood KLO1000758). Ligikaudu 2,1 km kaugusel läänes asub Vatsla väike-konnakotka püsielupaik (EELIS kood KLO3002725), kus on registreeritud I kaitsekategooria linnu väike-konnakotkas (*Clanga pomarina*) leiukoht (EELIS kood KLO9131675). Ligikaudu 810 m kaugusel põhjakirdes on registreeritud III kaitsekategooria taimeliigi jumalakäpp (*Orchis mascula*) leiukoht (EELIS kood KLO9351027).

Natura 2000 alasid planeeringualal ega selle läheduses ei asu. Lähimad Natura 2000 alad on ca 2,7 km kaugusel lõunaedelas asuv Vääna-Posti loodusala (EELIS kood RAH0000660) ja ca 3,9 km kaugusel edelas asuv Vääna jõe loodusala (EELIS kood RAH0000613). Planeeringualaga idas ja läänes piirnevatel katastriüksustel on inventeeritud Natura elupaigatüüp lood ehk alvarid (*6280), mis läänes ulatub vähesel määral ka Lepapõllu katastriüksusele (joonis 7) (EELIS, 04.09.2026).

Vääriselupaiku planeeringualal ega lähialal ei asu (EELIS, 04.09.2026).



Joonis 7. Natura 2000 elupaigatüübid planeeringualal ja lähialal (aluskaart: Maa- ja Ruumiamet 20.12.2025; andmed: EELIS 20.12.2025)

4.6. KULTUURIPÄRAND

Kultuurimälestisi planeeringualal ei asu. Lähim kultuurimälestis on ca 350 m kaugusel läänes asuv arheoloogiamälestis Muistsed põllud (kultuurimälestiste registri nr 27435) (Maa- ja Ruumiamet, 20.12.2025).

Pärandkultuuri objekte planeeringualal ei asu. Lähim pärandkultuuri objekt on ca 830 m kaugusel lääneedelas asuv Kabeli rehielamu (objektitüüp: rehielamud; registreerimisnumber: 726:REE:019) (Maa- ja Ruumiamet, 20.12.2025).

4.7. KESKKONNA VASTUPANUVÕIME

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

- Planeeringualal ja lähiümbruses on esimene aluspõhjaline põhjaveekiht maapinnalt lähtuva punkt- ja hajureostuse eest kaitsmata. Õhukese pinnakatte tõttu on oht pinnasesse sattunud ainete ja ühendite jõudmiseks aluspõhjas leviva põhjaveekogumini.
- Planeeringualal levivad Kambriumi-Vendi põhjaveekogum, Ordoviitsiumi-Kambriumi põhjaveekogum Lääne-Eesti vesikonnas ja Siluri-Ordoviitsiumi Harju põhjaveekogum, mille seisund hinnati 2020. aastal heaks.
- Planeeringualal ja lähiümbruses ei asu pinnaveekogusid.
- Planeeringualal ja lähiümbruses ei asu looduskaitsealuste taime-, seene- ega loomaliikide leiukohti ega looduskaitse all olevaid alasid (sh Natura 2000 võrgustiku alasid).
- Planeeringualal esineb vähesel määral Natura elupaigatüüp lood ehk alvarid (*6280).
- Planeeringuala ei asu roheline võrgustiku ega väärtusliku maastiku alal.
- Planeeringualal ega lähiümbruses ei ole märgalasid.
- Planeeringualal ega lähiümbruses ei ole registreeritud võõrliikide leiukohti.
- Planeeringualal ega lähiümbruses ei asu kultuuriväärtuslikke objekte ega alasid.
- Planeeringualal ega lähiümbruses (1 km raadiuses) ei asu keskkonnalooga reguleeritud õhusaasteallikaid, jäätmekäitluskohti, jääkreostusobjekte ega ohtlikke objekte (Keskkonnaotsuste infosüsteem KOTKAS (edaspidi *KOTKAS*), 20.12.2025; Keskkonnaportaali, 20.12.2025; Maa- ja Ruumiamet, 20.12.2025).

5. HINNANG KESKKONNAMÕJU OLULISUSELE JA KESKKONNAPROBLEEMID

5.1. MÕJUALA RUUMILINE ULATUS JA MÕJUTATAV ELANIKKOND

Planeeritavate tegevuste keskkonnamõju jaguneb kaheks – ehitusaegne ja kasutusaegne mõju.

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

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

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

5.2. MÕJU MAAKASUTUSELE

Detailplaneeringuga nähakse praegu 100% ulatuses maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusele ette üksikelamute ja ridaelamute rajamine, lisaks tee ja tänava maa-ala ning haljasala maa krundid. Sihtotstarbe muutmine annab eeldused ala kasutamiseks elamualana. Planeeringualale on kehtiva üldplaneeringuga kavandatud tiheasustusega ala ning pere- ja ridaelamute maa-ala.

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

5.3. MÕJU MAAVARADE VARUDELE

Hoonete ja rajatiste rajamisel ning kasutamisel tarbitakse paratamatult loodusvarasid (nt maa, vesi, energia, ehitusmaterjalid). Praeguses planeerimisprotsessi staadiumis ei ole ressursikasutuse täpsed lahendused ja kogused teada (vt ptk 2.3). Arvestades kavandatavate tööde eeldatavat mahtu, ei ole vajadus looduslike maavarade (liiv, kruus, lubjakivist toodetud killustik) järele Eesti mastaabis väga suur. Vajalikud maavarad (kruus, kivid jms) saadakse eeldatavalt võimalikult lähedal asuvatest karjääridest, kus ehitustegevuse elluviimiseks sobivaid maavarasid kaevandatakse ja kus maavarade kaevandamise mõjusid on juba hinnatud. **Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju maavaradele.**

5.4. MÕJU PINNASELE JA MULLASTIKULE

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

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

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

Võimalikuks on ka ehitustöödel kasutatava tehnika ja masinate kasutamise tagajärjel toimuv avarii. Avariilukorrad ei iseloomusta tavapärasest olukorda ja selliseid olukordi on võimalik minimeerida keskkonkakaitsemeetmetest nõuetest ja tööohutusnõuetest kinnipidamisega.

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

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

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

5.5. MÕJU PINNA- JA PÕHJAVEELE

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

Kavandatud ehitustegevusel on oht **põhjavee** saastumiseks kütusega, ehitusmasinatest lekkiva õliga, planeeringualal ladustatavate ja kasutatavate muude kemikaalidega jne. Ehitus- ja veomasinatest põhjustatud õli- ja kütuselekete korral võivad saasteained jõuda ülemistesse põhjaveekihtidesse. Lekete esinemise ohu minimeerimiseks tuleb kasutada tehniliselt korras olevaid masinaid ning pidada kinni keskkonkakaitsemeetmetest ja tööohutusnõuetest.

Võimalik on ka ehitustöödel kasutatava tehnika ja masinate kasutamise tagajärjel toimuv avarii. Avariilukorrad ei iseloomusta tavapärasest olukorda ja selliseid olukordi on võimalik minimeerida keskkonkakaitsemeetmetest nõuetest ja tööohutusnõuetest kinnipidamisega. Ei ole alust eeldada põhjavee reostuse teket, mis põhjustaks keskkonnaministri 04.09.2019 määrusega nr 39 „Ohtlike ainete põhjavee kvaliteedi piirväärtused“ sätestatud põhjavee kvaliteedi piirväärtuste ületamist. **Põhjavee saastumise ohu minimeerimiseks tuleb kinni pidada veeseaduses (vastu võetud 30.01.2019) ja selle alamaktides sätestatud nõuetest, rakendada ehitustöödel keskkonkakaitse abinõusid ja järgida tavapäraseid ohutusnõudeid.** Ohutusreeglite järgimisel ja tehniliselt korras masinate kasutamisel on lekete esinemine ja avarii tekkimine ning saasteainete levik pinnasesse, sealt edasi põhjavele ning olulise reostuse tekkimine ebatõenäoline.

Kasutusaegsel perioodil on peamine põhjavee reostumise risk seotud mootorsõidukite parkimisega, kuna parklates võib esineda sõidukite õlilekkeid. Kui õli lekib masinast asfaldile või muule parkla pinnasele, võib see vihmaveega jõuda kõrval paiknevale looduslikule pinnasele, kus see imub koos veega pinnasesse. **Elamualal on parklate kasutamise intensiivsus pigem madal ning õlileketega seotud risk põhjaveele väike.**

Saue valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2022-2034 (edaspidi ÜVKA) alusel rajati aastatel 2010-2012 Hüüru külla aadressile Muinasasula tee 7 veetöötusjaam kahe puurkaevuga, vett võetakse O-C ja C-V veekihi. Hüüru külas elas 01.01.2022. aasta seisuga 501 inimest, neist kasutavad ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniteenust 95%. ÜVKA kohaselt mahub Hüüru küla perspektiivsete tiheasustusalade väljaarendamisel piirkonda täiendavalt kuni 600 eramut 1800 inimesega ja veetarbimisega $Q=270 \text{ m}^3/\text{d}$. Seega on planeeringuga kavandatu puhul tegemist laiendusemahuga, millega on ÜVKA-s arvestatud.

Veekasutuse aastaaruande alusel oli Kambriumi-Vendi põhjaveekogumi (Cm-V) puurkaevu PK-1 Hüüru (51108) veetarve 2024. aastal $2\,508 \text{ m}^3$ ning Ordoviitsiumi-Kambriumi põhjaveekogumi Lääne-Eesti vesikonnas (O-Cm_Laane) puurkaevu (PK-2 Hüüru (51287) veetarve $10\,851 \text{ m}^3$. Veevõtt mõlemast puurkaevust jäi alla keskkonnaloas nr L.VV/333110 lubatud koguse (lubatud vastavalt $5\,100 \text{ m}^3/\text{a}$ ja $13\,906 \text{ m}^3/\text{a}$) (KOTKAS, 21.12.2025).

2025. aastal oli Kambriumi-Vendi põhjaveekogumi (Cm-V) puurkaevu PK-1 Hüüru (51108) veetarve $1\,276 \text{ m}^3$ ning Ordoviitsiumi-Kambriumi põhjaveekogumi Lääne-Eesti vesikonnas (O-Cm_Laane) puurkaevu PK-2 Hüüru (51287) veetarve $14\,455 \text{ m}^3$. Veevõtt puurkaevust PK-1 Hüüru (51108) jäi alla keskkonnaloas nr L.VV/333110 lubatud koguse, kuid veevõtt puurkaevust PK-2 Hüüru (51287) ületas keskkonnaloaga lubatud kogust (KOTKAS, 04.09.2026).

AS Kovek poolt 02.07.2026 väljastatud tehniliste eeltingimuste kohaselt eeldab detailplaneeringu ala veevarustuse tagamine Hüüru ja Vatsla veetorustike ühendamist ning veetöötusjaamade veeandvuse suurendamist. Nende tööde vajadus tuleb detailplaneeringu seletuskirjas kajastada. Piirkonnas puudub piisav vaba veeressurss kastmisvee ja muude välitegevustega seotud veevajaduse katmiseks, mistõttu tuleb planeeringuga ette näha sademeveest toidetavad maa-alused kastmisveemahutid (üks mahuti iga elamuühiku kohta, mahuga ligikaudu 10 m^3). Tuletõrje veevarustus tuleb tagada nõuetele vastava mahuga tuletõrjeveemahutite rajamisega.

Täiendava veevõtu võimalikkuse, vajalike tehniliste lahenduste ning keskkonnaloa muutmise vajaduse hindamine on vee-ettevõtja ülesanne. Kui piirkonna arendamisest tuleneva täiendava veevajaduse katmiseks osutub vajalikuks suurendada lubatud põhjaveevõttu, tuleb selle mõju põhjaveekogumi seisundile hinnata keskkonnaloa muutmise menetluse käigus. Käesoleva detailplaneeringu raames ei ole võimalik hinnata kogu piirkonna kavandatavate arenduste kumulatiivset mõju põhjaveevõtule ja põhjaveekogumile.

Arvestades, et piirkonnas kasutatavad põhjaveekogumid on heas koguselises ja heas (kuid ohustatud) keemilises seisundis ning täiendava veevajaduse katmine on kavandatud vee-ettevõtja poolt juhitavate arendustegevuste kaudu, ei ole detailplaneeringuga kavandatu elluviimisel põhjust eeldada olulise ebasoodsa mõju avaldumist põhjaveekogumite seisundile.

Planeeringuala lähipiirkonda jääb Harku lubjakivikarjäär, mis mõjutab piirkonna põhjavett. Keskkonnaameti poolt Harku maardla Harku II karjääri keskkonnaloa nr KMIN-086 muutmise taotlusele koostatud

keskkonnamõju hindamise eelhindangu⁵ (edaspidi *Harku II eelhindang*) kohaselt on Harku maardlas hüdrogeoloogilised tingimused kujunenud pikaajalise kaevandamistegevuse käigus, mille tulemusel asuvad töötavad karjäärid põhjavee alanduslehtri mõjualas. Töötavates Harku karjäärides on kujunenud hüdrogeoloogiline veerežiim, kus põhjavee tase püsib absoluutsel kõrgusel 16–18 m. Kasulikust kihist allapoole jäävast veepidemest sügavamal lasub Ordoviitsiumi-Kambriumi veekiht, mis on survealine ja see veekiht on põhiliseks elanike ja ettevõtete veevarustuse allikaks. Veekiht lasub 17–19 m sügavusel maapinnast (absoluutkõrgusel ca 11–13 m). Ümbruskonna vesivarustuses kasutatakse ka Kambrium-Vendi veekihti. Karjääride veekõrvaldus ei avalda otseselt ega kaudselt mõju sellele veekihile. Kasuliku kaevis kihi all lasub Silur-Ordoviitsiumi regionaalne veepide, mis takistab ülemise, Silur-Ordoviitsiumi veekihi vee imbumist alumisse kihti. Seda eeldusel, et veepidet ei rikuta. See on ka üks nõue mäetöödele, et kaitsta alumist veekihti võimalike reostuste eest ülemisest Siluri-Ordoviitsiumi veekihist, mida võivad põhjustada sügavad veekraavid ja veekogujad pumpas.

Harku IV lubjakivikarjääri laienduse rajamise ja töötamisega kaasneva keskkonnamõju hindamise programmi (OÜ Inseneribüroo STEIGER, 2024) kohaselt on lubjakivi kaevandamisest tulenev peamine mõju põhjaveele ja tarbekaevudele lõhkamistöodel tekkiv heljum, mis enne vee juhtimist eesvoolu seatakse karjääri settebasseinides. Osa tekkivat heljumit võib sadestuda karjääri põhjale selle tekkimiskoha vahetus läheduses ning peened osakesed võivad infiltreeruda põhjavette. Selle tulemusena võib heljumirikas vesi mööda lasundis esinevaid lõhesid ja pragusid levida piirkonna põhjavette, suurendades vee hädusust. Suurem osa heljumist sadestub siiski veest välja karjääri vahetus läheduses. Reostusohu põhjaveele võib tekkida ka karjäärimasinate avarii korral, kui kütus ja/või õli satub reostunud karjäärivee väljapumpamisel läbi karbonaatkivimites olevate lõhede ja pragude põhjavette. Põhjavee reostumist on võimalik ettevaatusabinõude õigeaegsel rakendamisel vältida.

Tuginedes eelnevale, ei halvenda kaevandamine oluliselt väljakujunenud põhjavee režiimi. Mäeeraldisel paikneval alal, mis on põhjaveetaseme alanduse mõju all juba üle poole sajandi. Põhjavee reostusohu on ettevaatusabinõusid järgides võimalik vältida. Seega planeeringuala veevarustust ning veekvaliteeti lähipiirkonnas asuv Harku karjäär eeldatavalt ei halvenda.

Reovee ärajuhtimine on plaanitud lahendada ühiskanalisatsiooni baasil. AS Kovek poolt 02.07.2026 väljastatud tehniliste eeltingimuste kohaselt on reovee ühiskanalisatsiooni juhtimiseks vaja projekteerida ja rajada kanalisatsioonitorustik tehnilistes eeltingimustes näidatud liitumispunkti. Samuti märgitakse, et detailplaneeringu kehtestamine on võimalik üksnes siis, kui ööpäevast vastuvõetava reovee kogust Harkus on AS-i Tallinna Vesi poolt vajalikul määral suurendatud.

Kuna reovee ärajuhtimine on kavandatud lahendada ühiskanalisatsiooni kaudu, ei kaasne tegevusega eeldatavalt ebasoodsat mõju põhjaveele. Reovee kogumise ja puhastamisega seotud keskkonnamõjusid on hinnatud vee-ettevõtja keskkonnanõu menetluse käigus. Detailplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda AS Kovek väljastatud tehnilistest eeltingimustest.

⁵ Registreeritud KOTKAS-s 16.08.2023 dokumendi nr DM-118268-31 all.

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

Eramute katustelt valguv sademevesi imbub samal krundil pinnasesse, kuid suurematel kõvakattega aladel (teed, parklad) tuleb sademeveest vabanemiseks leida lahendus, mis ümbritsevaid alasid ei mõjuta. Planeeringualal ega läheduses ei ole pinnaveekogusid, kuhu saaks sademevett juhtida. Sademevee pinnasesse juhtimiseks peavad olema sobivad geoloogilised tingimused. Keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ § 7 lõike 3 kohaselt peab sademevee suublasse juhtimisel veeseaduse § 129 tähenduses immutussügavus olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt vähemalt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest. Planeeringualal on pinnakate õhuke (alla 1 m), mistõttu võimalus sademevee pinnasesse juhtimiseks (veeseaduse tähenduses) planeeringualal eeldatavalt puudub.

Eelnevast tulenevalt on oluline eelistada lahendusi, mis vähendaks kõvakattega pindade osakaalu ning soodustaks sademevee pinnasesse imbumist (nt poorsed tänavakatted). Soovitav on kasutada looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Veeseaduse § 129 lg 3 sätestab, et sademeveest vabanemiseks kasutatavaid looduslähedasi lahendusi, nagu rohealaid, viibetiike, vihmaaegasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist, ei käsitata sademevee suublasse juhtimisena veeseaduse tähenduses. Rajada tuleb sademevee kogumislahendused, mis võimaldavad sademevett kastmiseks kasutada.

ÜVKA kohaselt on Hüüru küla sademevee kanalisatsioon lahendatud kraavidena ning lähiaastatel olulisi investeeringuid ei vaja. Sademevee kanalisatsiooni edasine arendamine sõltub piirkonda uute elamurajoonide lisandumisest, mis võib tulevikus tõstatada vajaduse kompleksse sademevee kanalisatsiooni lahenduse järele.

Arvestades, et planeeringualale ja selle naabrusesse on kavas rajada uued elamualad, tuleks kaaluda piirkonda kompleksse sademevee kanalisatsiooni rajamist.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb analüüsida võimalikke sademeveest vabanemise võimalusi ning leida sobiv lahendus või lahenduste kombinatsioon, mis võimaldaks elamualal naaberkinnistuid mõjutamata sademevee käitlust lahendada. Planeeringus on asjakohane juhtida tähelepanu vajadusele ja võimalustele vähendada kõvakattega pindade ala, et seeläbi vähendada kõvadelt pindadelt koguneva sademevee kogust.

5.6. MÕJU ROHELISELE VÖRGUSTIKULE

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

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

Planeeringualal ega mõjutatavas piirkonnas ei asu **kaitsealuseid loodusobjekte**. Vahemaa tõttu ei ole planeeringu elluviimisel ette näha mõju ca 1,45 km kaugusel loodes asuvale Sõrve looduskaitsealale, samuti ca 810 m kaugusel põhjakirdes asuvale III kaitsekategooria taimeliigi jumalakäpp (*Orchis mascula*) leiukohale.

Planeeringuala ümbruses asuvate elamualade tõttu ei ole põhjust arvata, et planeeringuala oleks sobivaks toitumisalaks ca 2,1 km kaugusel pesitsevale väike-konnakotkale (*Clanga pomarina*), mistõttu mõju väike-konnakotkale planeeringuga kavandatu elluviimisel puudub.

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

Kavandatava tegevuse iseloomust ja paiknemisest tulenevalt ei mõjutata kavandatuga kaitstavate alade ja liikide seisundit.

Natura 2000 alasid planeeringualal ega selle mõjupiirkonnas ei asu. Lähimad Natura 2000 alad on ca 2,7 km kaugusel lõunaedelas asuv Vääna-Posti loodusala ja ca 3,9 km kaugusel edelas asuv Vääna jõe loodusala. **Arvestades kavandatava tegevuse iseloomu ja paiknemist, on ebasoodne mõju Natura 2000 alade kaitse-eesmärkidele (sh elupaikade ja kaitstavate liikide seisundile) ning Natura 2000 alade terviklikkusele välistatud.** Eeltoodust tulenevalt ei teostata KSH eelhindangu käigus Natura eelhindamist.

Planeeringualaga idas ja läänes piirnevatel katastriüksustel on inventeeritud **Natura 2000 elupaigatüüp** lood ehk alvarid (*6280), mis läänes ulatub vähesel määral ka Lepapõllu katastriüksusele. Planeeringualale ulatava Natura elupaiga koondseisund on EELIS andmetel B (hea). Samas asub planeeringuala piiril Mõisaniidu tee (tee nr 7270391), millega Natura elupaiga ruumikuju kattub. Elupaik on inventeeritud 2000. aastal ning ruumiandmed on tänaseks aegunud (EELIS, 04.09.2026). **Elupaigatüübiga kattuv osal on planeeringualal valdavas osas tegemist tehnogeense pinnasega (teevali) alaga, kus looduslikke kooslusi säilinud ei ole. Sellest tulenevalt ei kaasne kavandatu elluviimisel eeldatavalt olulist ebasoodsat mõju Natura 2000 elupaigatüübile lood ehk alvarid (*6280).**

5.8. MÕJU INIMESTE TERVISELE JA HEAOLULE

5.8.1. Mürä

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

Atmosfääriõhu kaitse seaduse (edaspidi *AÕKS*, vastu võetud 15.06.2016) § 59 kohaselt peab müräallika valdaja tagama, et tema müräallika territooriumilt ei levi normtasest ületavat müra. Mürä normtasemed on sätestatud keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (tabel 3). *AÕKS* § 57 kohaselt määratakse mürakategooriad vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbele. Saue valla üldplaneeringus on määratletud müra normkategooriad, mida tuleb maakasutuse ja ehitustegevuse planeerimisel reeglina järgida ning millest võib põhjendatud erandeid teha vallavalitsus kaalutlusotsusega. Pere- ja ridaelamumaa-ala ning haljasala maa-ala on II kategooria alad (haridusasutuse, tervishoiu- ja sotsiaaltoetuskandeaasutuse ning elamu maa-ala, rohealad).

Tabel 3. Müratasekeskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 järgi (*müratundliku hoone teepoolsel küljel)

Mürakategooria		Mürapiirväärtus (dBA)		Mürasihtväärtus (dBA)	
		Liiklusrum	Tööstusrum	Liiklusrum	Tööstusrum
II kategooria <i>haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandetasutuste ning elamumaa-alad, maatulundusmaa õuealad, rohealad</i>	Päev	60 65*	60	55	50
	Öö	55 60*	45	50	40

Määruse kohaselt rakendatakse ehitusrum piirväärtusena ajavahemikul kl 21.00–7.00 asjakohase mürakategooria tööstusrum normtasel, seega on seadusandluses ehitusrum normeeritud vaid öhtusel ja öisel ajal. Soovitatav on kõik ehitustööd, sh pinnase veotööd ja kaevetööd, teostada ajavahemikus kl 07.00–21.00. Hilisemal ajal tehtavate tööde puhul tuleb arvestada keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest nr 71 tulenevate piirväärtustega. Tekitavat mürat tuleb minimeerida ka päevasel ajal, kasutades tehniliselt korras masinaid ning vältides asjatut mürat teket. **Kui ehitustööde tegemise ajal arvestatakse müratekke minimeerimise vajadusega, on võimalik teha töid nii, et ei kaasne ehitustegevuse mürapiirväärtuste ületamist. Eelistatult tuleks vältida mürarikkaid töid alates kell 21:00.**

Ehitustöödest on eelkõige mõjutatud lähimate katastriüksuste elanikud.

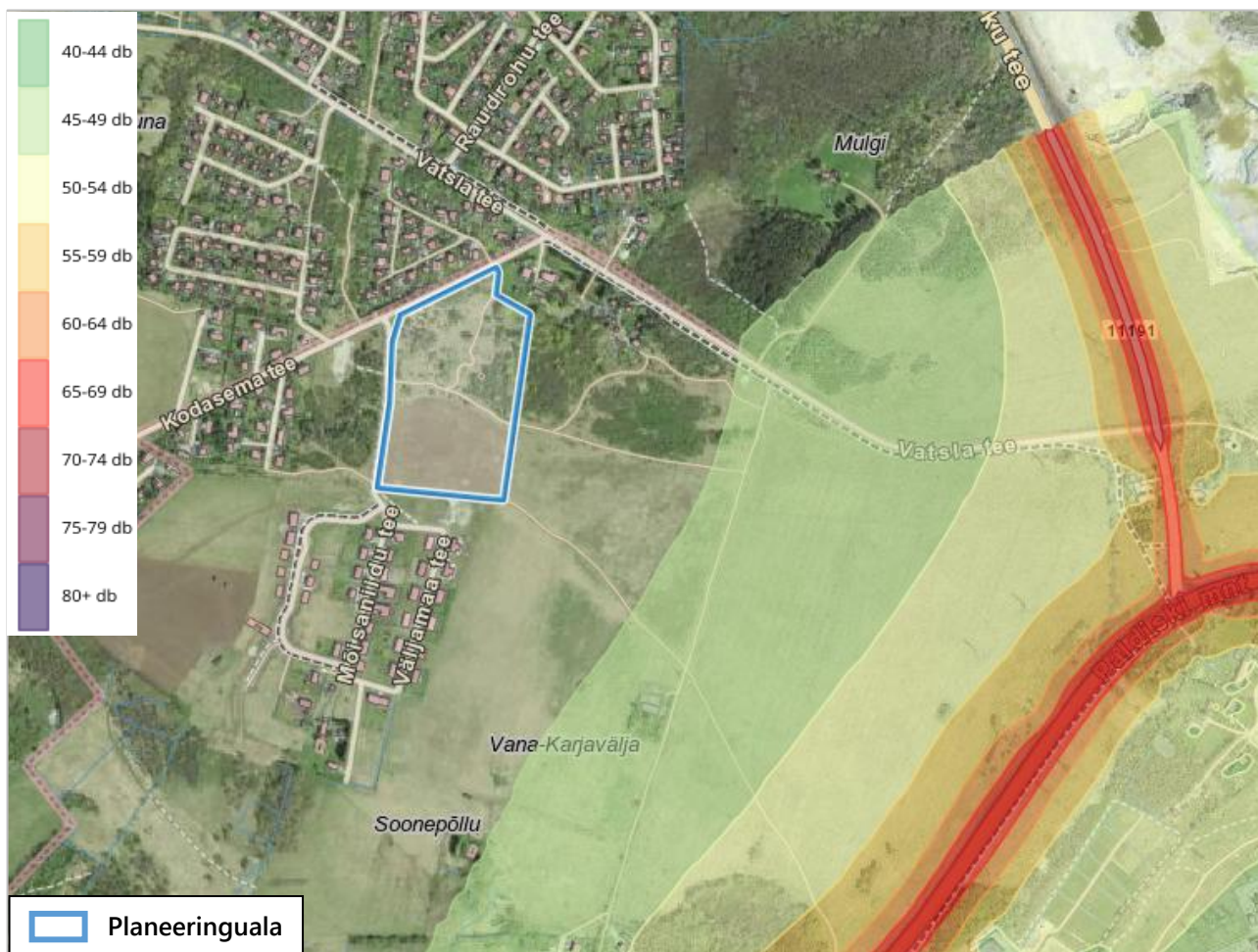
Elamuala kasutusajal on mürateke seotud eelkõige liikluse, kasutatavate seadmetega (konditsioneerid, õhksoojuspumbad, muruniidukid) ja olmetegevustega. Võrreldes olemasoleva olukorraga muutub arendustegevuse järel ala kasutusaktiivsus ja liikluskoormus märgatavalt, seega kaasneb piirkonnas ja eriti planeeringualaga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

Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 järgi rakendatakse tehnoseadmete poolt tekitatava mürapiirväärtusena tööstusrum sihtväärtust. **Elamuala sees tuleb tehnoseadmete paigutamisel arvestada, et tagatud peab olema vastavus mürat normtasemetele.** Võimalusel tuleb müratekitavad seadmed (konditsioneerid, õhksoojuspumbad jms) paigutada hoone välisküljele, mis ei ole suunatud naaberkiinnistul asuva elamu poole.

AÕKS § 58 lg 1 sätestab, et uute planeeringute koostamisel tuleb tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks kehtestatud mürat normtasel. AÕKS § 56 lg 2¹ kohaselt kohaldatakse mürat sihtväärtust müratundliku ala planeeringu koostamisel, kui planeeringuga muudetakse maakasutuse juhtotstarvet ja planeeringualal ei ole mürat sihtväärtus ületatud. AÕKS § 56 lg 2 selgitab, et mürat sihtväärtus on piirväärtusest rangem mürat normtasel müratundlike alade elukeskkonna parendamiseks või säilitamiseks. Kavandatava tegevuse alal on üldplaneeringuga kavandatud uut maakasutust ning sellisel juhul on asjakohane lähtuda mürat sihtväärtusest.

AÕKS §-st 64 ja keskkonnaministri 20.10.2016 määrusest nr 39 „Välisõhu mürakaardi, strateegilise mürakaardi ja mürat vähendamise tegevuskava sisu kohta esitatavad tehnilised nõuded ja koostamise kord“ lähtuvalt

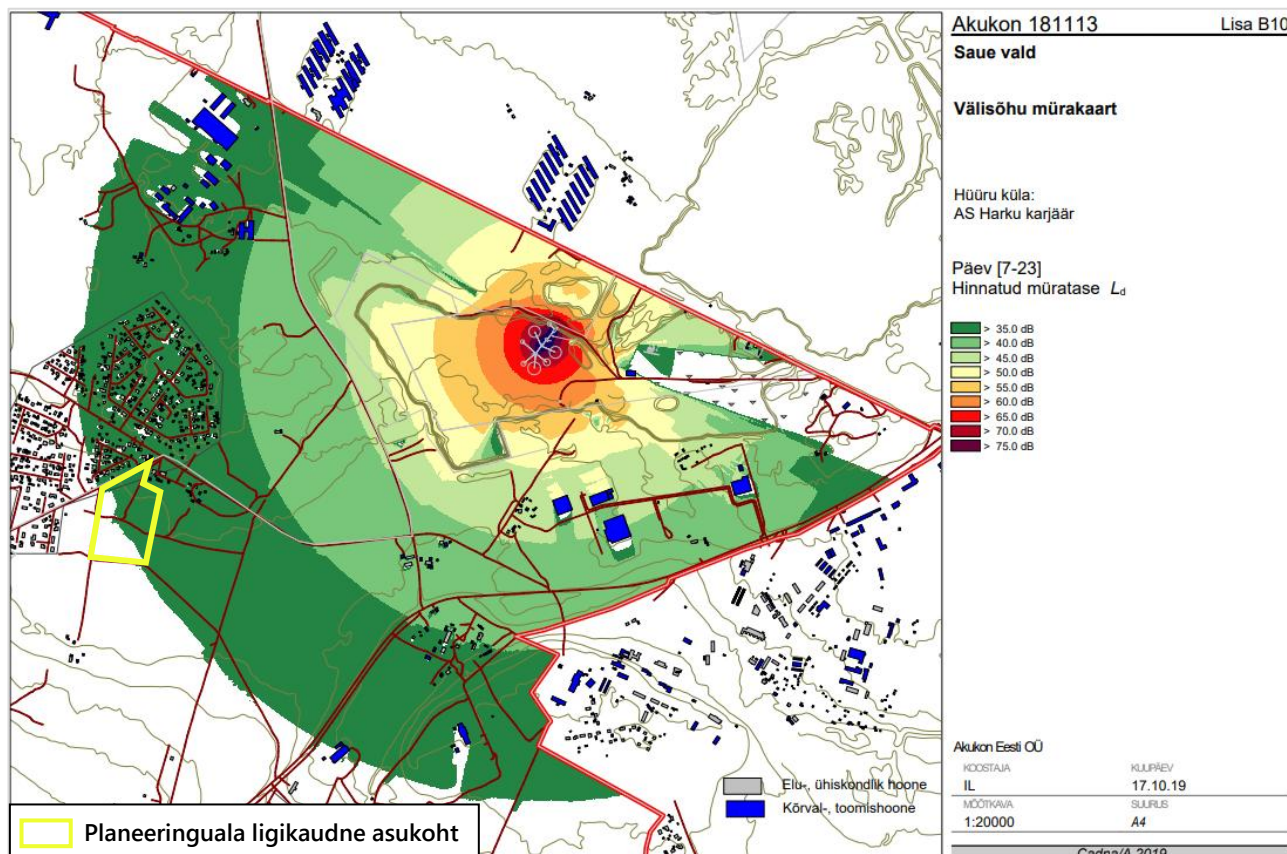
koostas Maanteeamet 2022. aastal strateegilised mürakaardid, mille eesmärgiks on anda üldhindang teatud piirkonna erinevate müraallikate tekitatud müratasemete kohta ning laiemalt tagada keskkonnamüraga kokkupuutumisest tingitud kahjulike mõjude vältimine, ennetamine või vähendamine. Paralleelselt strateegiliste mürakaartidega koostati ka siseriiklikud mürakaardid, mis on koostatud müraindikaatoritele Ld ja Ln arvutuskõrgusel 2 m ning on seega võrreldavad müra normtasemetega. Planeeringualale lähim müraallikas 2022. strateegilise mürakaardi alusel on Tallinna-Paldiski tee (tee nr 8), millelt lähtuv müra planeeringualani ei ulatu (joonis 8) (Maa- ja Ruumiamet, 22.12.2025).



Joonis 8. Väljavõte 2022. aasta strateegilisest mürakaardist planeeringuala piirkonnas (Maa- ja Ruumiamet, 22.12.2025)

Piirkonna müratasest mõjutab Harku karjäär, kus tegutsevad AS Harku karjäär, Balti Kivi OÜ ja ASTrev-2 Grupp, kelle tegevusega kaasneb müra. Harku karjääri müra levikut on hinnatud näiteks Saue valla välisõhu mürakaardi (Akukon Eesti OÜ, 2019) koostamisel. Mürakaardi kohaselt on planeeringualal müratase alla 35 dB (joonis 9). Tööstusmüra siht- ja piirväärtuse ületamist karjääri tegevusega planeeringualal ette ei ole näha, kuid teatud tegevuste (nt lõhkamistööd) puhul ei ole mürahäiringute esinemist planeeringualal võimalik välistada.

Käesoleval ajal on menetluses taotlused Harku karjääri laiendamiseks. Harku karjääri laiendamise keskkonnamõjusid hinnatakse vastavate keskkonnaloa taotluste menetluste raames. **Siiski tuleb detailplaneeringu koostamisel ja elluviimisel arvestada, et Harku karjäär perspektiivis laieneb planeeringuala suunas.** Üldplaneeringuga on planeeringuala ja Harku karjääri vahele planeeritud elamu- ja ärimaad, mis arendustegevuse elluviimisel toimivad potentsiaalselt müratõkkena.



Joonis 9. Väljavõte Saue valla välisõhu mürakaardist Harku karjäärist lähtuva müra leviku kohta Hüüru külas (Akukon Eesti OÜ, 2019)

Planeeringuga kavandatud tegevus ei põhjusta olulist mürahäiringut piirkonnas. Eelkõige kaasneb müra ehitusperioodil, kuid mõju on ajutine. Kasutusperioodil kaasneb müra planeeringu elluviimisel lisanduvast liikluskoormusest tulenevalt. Arvestades planeeringu mahtu, on ebatõenäoline liikluspõhine müra siht- ja piirväärtuste ületamine piirkonnas.

5.8.2. Vibratsioon

Ehitiste rajamisel võib olla vajadus teha vibratsiooni tekitavaid töid (nt vaiade rammimine või materjalide tihendamine vmt). Inimeste tervisekahjustuste ja ebameeldivate aistingute vältimiseks on sotsiaalministri 01.10.2025 määrusega nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“ (edaspidi *määrus nr 54*) kehtestatud vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes. Määruse nr 54 lisas tuuakse välja vibratsiooni piirväärtused päeval (07.00–23.00) ja öisel (23.00–07.00) ajal. Määruse nr 54 § 1 lg 3 kohaselt tuleb seadmeid, masinaid ja muid vibratsiooniallikaid paigaldada, hooldada ja kasutada sellisel viisil, et nende tekitatud vibratsioon elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ei ületa määrusega kehtestatud piirväärtusi

Harku karjääris teostatakse lõhkamistöid, millega kaasneb vibratsioon. Mida suurem on lõhkelaengu mass ja mida lähemal asub lõhkamiskoht, seda suuremad on oodatavad negatiivsed avalduvad mõjud. Maavõnked levivad keskkonda lühiajaliselt (1 - 2 sekundit) ning ainult lõhkamise ajal, kuid need võivad ohustada piirkonna elanikke ja nende vara (Harku II eelhindang). Nõuded lõhkeainete käitlemisele on kehtestatud lõhkematerjaliseaduses (vastu võetud 07.06.2017) ja tegevus reguleeritud maavara kaevandamise keskkonnaloaga. Arvestades planeeringuala kaugust Harku karjäärist, ei ole lõhkamistöödega kaasnevate

maavõngete ulatumine planeeringualale tõenäoline. Käesoleva eelhindangu raames ei ole võimalik hinnata karjääri laienemisega kaasnevaid mõjusid, neid hinnatakse vastava keskkonnaloa taotluse keskkonnamõjude hindamise käigus.

5.8.3. Õhusaaste

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

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

Kavandatava elamuala kasutusperioodil võib peamiseks välisõhu kvaliteeti mõjutavaks teguriks olla liiklus. Liiklusega kaasneb sisepõlemismootoris kütuse põletamise tagajärjel heitgaaside paiskumine õhku ning teelt ja rehvide kulumisest õhku paisatavate peenete osakeste levik. Kasutusaegsel perioodil ei saa sõiduautode kasutamisega seotud saasteainete heidet välisõhku pidada märkimisväärseks, tegemist on tavapärase tiheasustusega alale iseloomuliku mõjuga. Piirkonnas toimub õhukvaliteedi muutumine, kuid ei ole alust eeldada, et välisõhu kvaliteet muutub sedavõrd, et kehtestatud piirväärtusi ületatakse ja tekib oluline keskkonnamõju.

Praeguses planeeringustaadiumis ei ole kasutatavad küttelahendused teada, kuid **soovituslik on kasutada võimalikult energiatõhusaid ja keskkonnasäästlikke lahendusi. Eelistatud oleks soojusvahetuspumpade (õhksoojuspumpad, maasoojuspumpad jne) kasutamine.**

Detailplaneeringuga kavandatakse elamuala rajamist, seega on asjakohane analüüsida, kas piirkonnas toimub õhukvaliteeti oluliselt mõjutavaid tegevusi, mis kavandatava elamuala kvaliteeti mõjutada võivad. Planeeringualal ega lähiümbruses ei ole keskkonnakaitselubade alusel tegutsevate ettevõtetega seotud registreeritud õhusaasteallikaid. Lähimad registreeritud heiteallikad on planeeringualast ca 1,5 km kaugusel idakagus asuv MCF Group Estonia OÜ avariigeneraator ja ca 1,6 km kaugusel põhjas asuv E-Betoonelement AS katlamaja korsten (Keskkonnaportaali, 22.12.2025). Harku karjääris asuvad heiteallikad jäävad planeeringualast ca 1,9 km kaugusele, lähim mäeeraldis ca 950 m kaugusele. Ettevõtete puhul on saasteainete heide õhku reguleeritud keskkonnaloaga. **Arvestades planeeringuala kaugust heiteallikatest, on piirväärtusi ületavate saasteainete levimine planeeringualale ebatõenäoline.**

Planeeringuala läheduses puuduvad suured teed, lähialal on valdavalt tegemist elamumaadega ja haritavate maadega, mis on kasutusel püsirohumaana. Sellest tulenevalt ei ole olulist tolmu levikut planeeringualale ette näha. Liiklusest tingitud õhukvaliteedi piirväärtuste ületamine kavandataval elamualal ei ole tõenäoline.

5.8.4. Ohuolukorrad

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

Liiklusohutust mõjutab piirkonna teedel kujunev liikluskoormus. Planeeringualaga külgneva Kudasema tee (tee nr 7270229) laius on 6 m ja Mõisaniidu tee (tee nr 7270391) laius 5 m (Maa- ja Ruumiamet, 21.12.2025). Liiklusohutlikke olukordi võivad põhjustada ehitamisel kasutatavate suurte masinate ja veoautode seismine ning liiklemine nimetatud teedel, kuid ohtlike olukordi on võimalik õige liikluskorraldusega vältida. Eeldatavalt on võimalik suunata ehitusmasinad Kudasema teelt otse planeeringualale, et vältida liiklustakistusi Mõisaniidu teel.

Elamuala kasutusperioodil suureneb liikluskoormus Kudasema teel ja Mõisaniidu teel, kuid arvestades, et planeeringuga kavandatud elamuühikute arv on 30, siis lisanduv liikluskoormus on tõenäoliselt pigem väike.

Ehitustööde perioodil tuleb korraldada ehitusmasinate liiklus selliselt, et säiliks olemasolevate teede läbitavus. Ehitustööde ajal on liiklusohutus võimalik tagada liiklusemärgide, ajutise kiirusepiiranguid vms meetmeid kasutades. Kasutusperioodil on liiklusohutlike olukordade esinemist võimalik minimeerida sobilike liikluskorralduse meetmetega, näiteks elamualale sobiliku kiirusepiirangu seadmine.

5.9. MÕJU KULTUURIVÄÄRTUSTELE

Planeeringualal ei asu kultuurimälestisi ega pärandkultuuriobjekte ning kavandatava tegevusega ei ole tänu piisavale vahekaugusele ette näha mõju avaldumist lähimatele kultuurimälestistele ja pärandkultuuriobjektidele. Kuna kavandatu rajamisega kaasnevad mulla- ja kaevetööd, on planeeringus asjakohane juhtida tähelepanu, et mulla- ja kaevetööde tegemisel tuleb arheoloogiapärandi avastamisel lähtuda muinsuskaitseaduse §-st 31 ning teha koostööd Muinsuskaitseametiga.

5.10. TEKKIVAD JÄÄTMED NING NENDE KÄITLEMINE

Praeguses planeerimisprotsessi staadiumis ei ole täpne jäätmete teada ja tugineda saab ainult teiste samalaadsete arenduste analoogiale. Ehitustegevuse käigus tekib erinevat tüüpi jäätmeid, mille kogus varieerub olenevalt teostatavatest töödest. Ehitustöödel on jäätmete seotud näiteks kaevetöödega ja kasutatavate ehitusmaterjalide pakenditega. Olmejäätmeid tekib ehitustegevusel eeldatavalt vähe. Planeeringualal puudub hoonestus, mille likvideerimisega kaasneks lammutusjäätmete teke. Alale jääva rajatise (varemed, millele on ehitatud ajutine varikatus) likvideerimise korral on tekkivate jäätmete maht marginaalne.

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

Kasutusperioodil kaasneb elamualal eeldatavalt tavapärane majapidamistega seotud olmejäätmete teke. **Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Saue valla jäätmehoolduseeskirjast (Saue Vallavolikogu**

28.12.2023 määrus nr 26). Planeeringu koostamisel tuleb arvestada vajadusega soodustada jäätmete liigiti kogumist.

5.11. KLIIMAMUUTUSED JA NENDEGA KOHANEMINE

Seos kliimamuutusega

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

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

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

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

Kliimamuutustega kohanemine

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

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

Planeeringuala puhul on kõige olulisemateks muutusteks temperatuuritõus ja sademete hulga suurenemine (sh ekstreemsete ilmaolude esinemine). **Planeeringu koostamisel on vajalik arvestada sagenevate ja intensiivsemate sademetega ning kavandada lahendused, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige**

nende tekkekohas (vt ka ptk 5.5). Hoonetes tuleb tagada efektiivsed ventilatsioonisüsteemid ja võimalus akende avamisega ruume õhutada. Kõrghaljastusega on võimalik kõrge temperatuuri mõjusid leevendada. Soovitav on maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust, mis toetab kliimamuutuste leevendamist lokaalsel tasandil.

Kuigi elamualale kavandatakse asfaltkattega sõiduteed ning vajalikud parklakohtad, ei saa neid pidada olulisteks soojussaare efekti tekitajateks, kuna parklad (st kõvakattega pinnad) pole suured.

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

5.12. ASJAKOHASTE SUURÕNNETUSTE JA KATASTROOFIDE OHT

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

5.13. PIIRIÜLENE MÕJU

Kavandatava tegevusega ei ole ette näha piiriülese mõju esinemist.

5.14. KUMULATIIVNE MÕJU

Üldplaneeringuga on planeeringualal ja lähipiirkonnas kavandatud pere- ja ridaelamu maa-ala ning äri maa-ala juhtotstarbega alasid. Piirkonnas kavandatud maakasutuse realiseerimisel avaldub kumulatiivne mõju näiteks maakasutusele, pinnasele, mullastikule ja taimestikule, õhukvaliteedile ja müratasemele, loodusväärtustele, liiklusolukorrale jne. Piirkonnas kavandatud arengutega kaasnevat mõju on üldiselt analüüsitud üldplaneeringu koostamisel. Praegu ei ole täpsem elamualade asustuskoormus ega äritegevuse iseloom teada. Üldplaneeringuga kavandatud maakasutuse realiseerimisel kujuneb piirkond tiheasustusalaks, millega kaasnevad tavapärased tiheasustusega alale iseloomulikud mõjud. Uute elamualade rajamisel ja sellega seoses kõvakattega pindade lisandumisel võib probleemiks osutuda sademevee ärajuhtimine (vt ptk 5.5). Kaaluda tuleks piirkonda kompleksse sademeveekanaliseerimise rajamist.

Detailplaneeringuga kavandatuga ei kaasne keskkonnataluvuse ületamist, keskkonnas pöördumatute muutuste põhjustamist ega inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara ohtu seadmist, seega ei ole alust eeldada olulise kumulatiivse keskkonnamõju esinemist.

6. EELHINNANGU KOKKUVÕTE JA JÄRELDUS

KSH eelhindang koostati Kobras OÜ 29.12.2025 koostatud algatamiseelse eskiisjoonise alusel. Eelhindangut on täiendatud ja ajakohastatud lähtudes 30.09.2026 eskiisjoonisel (joonis 3) kajastatud lahendusest. Töö eesmärgiks on Lepapõllu katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringuga (algatamata) kavandatavale tegevusele KSH eelhindangu koostamine, selgitamiseks välja KSH algatamise ja läbiviimise vajalikkus. KSH eelhindangu koostamise hetkel ei ole detailplaneering veel algatatud.

Detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise üle otsustaja on kohalik omavalitsus (Saue Vallavalitsus või Vallavolikogu). Tulenevalt KeHJS § 33 lõikest 6 peab KSH vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsima seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt (täpsustatud KeHJS § 2³), edastades

neile seisukoha võtmiseks KeHJS § 33 lg 3 punktis 1 ja 2 ning lõikes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu.

Detailplaneeringu eesmärk on maakasutus- ja ehitustingimuste seadmine üksik- ja ridaelamute rajamiseks ning kruntide moodustamiseks, sh liikluskorralduse ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine (joonis 3). Planeeringuga kavandatakse kolm ridaelamut (kokku 14 boksi) ja 16 üksikelamut, vajalikud tehnovõrgud, juurdepääsuteed ja avaliku kasutusega haljasalad.

Planeeringualal kehtib Harju maakonnaplaneering (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78) ja Saue valla üldplaneering (kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2021 otsusega nr 40). Lähiumbruses kehtestatud detailplaneeringud on tänaseks ellu viidud ning planeeringutega kavandatud hoonestus suuremalt jaolt rajatud. Planeeringuala lähialal puuduvad (seisuga 19.12.2025) menetluses olevad detailplaneeringud, millega tuleb edasisel planeerimisel arvestada, kuid on teada elamu maa-alade moodustamise soov planeeringualast kagusse jäävatel Mare ja Karjavälja katastriüksusel.

Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada üldiste tingimustega maa-alade kasutamiseks ja üldplaneeringus esitatud põhimõtetega uue hoonestuse rajamiseks tiheasustusega alal, vajadusega kavandada juurdepääsuteed olemasoleva avaliku teedevõrguni ja vajadusega järgida piirkonna vee-ettevõtja poolt väljastatavaid tehnilisi tingimusi.

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

Detailplaneeringu elluviimisel muutub planeeringuala senine maatulundusmaa kasutus elamumaaks. Muutus on pikaajaline, kuid kooskõlas üldplaneeringuga ning **olulist negatiivset mõju maakasutusele ei kaasne**. Kavandatav arendus võimaldab Saue valla üldplaneeringuga ettenähtud maakasutust ja toetab piirkonnas kavandatud arengusuunda.

Detailplaneeringu elluviimisega **ei kaasne olulist mõju maavaradele**. Karjäärdest saadavate maavarade kaevandamise mõjusid on juba hinnatud keskkonnamoju menetluste raames.

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

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

Planeeringualal ega lähiumbruses ei ole pinnaveekogusid, seega **ei kaasne kavandatuga mõju pinnaveele**.

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

Kasutusaegsel perioodil on peamine põhjavee reostumise risk seotud elamute kasutajate mootorsõidukite parkimisega, kuna parklates võib esineda sõidukite õlilekkeid, kuid **põhjavee reostumise risk on eeldatavalt väike**.

Planeeringualal puudub ühisveevärk ja -kanalisatsioon, kuid see on olemas planeeringualaga piirnevatel aladel. Veevarustus ja reoveekäitlus on kavandatud lahendada ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil ning nõuetekohaste lahenduste rakendamisel ja vee-ettevõtja (AS Kovek) väljastatud tehniliste eeltingimuste järgimisel ei ole ette näha **olulist ebasoodsat mõju põhjavee kvaliteedile ega põhjaveekogumite seisundile**.

Planeeringualal ega läheduses ei ole pinnaveekogusid, kuhu saaks juhtida sademevett ning õhukese pinnakatte tõttu ei ole sademevee pinnasesse juhtimine (veeseaduse tähenduses) tõenäoliselt võimalik. Oluline on eelistada lahendusi, mis vähendaks kõvakattega pindade osakaalu ning võimalusel eelistada sademeveest vabanemiseks looduslähedasi lahendusi, mida ei loeta sademevee suublasse juhtimiseks veeseaduse tähenduses. Arvestades, et planeeringualale ja lähipiirkonda on kavas rajada uued elamualad, tuleks kaaluda kompleksse sademeveekanalisatsiooni rajamist. Sobiva sademeveelahenduse valimisel **ei kaasne olulist ebasoodsat mõju põhjaveele**.

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

Detailplaneeringu elluviimisega **ei kaasne ebasoodsat mõju teadaolevatele loodusväärtustele ja kaitsealustele loodusobjektidele, sh planeeringuala serva ulatuva Natura elupaigatüübile lood ehk alvarid (6280). Mõju Natura 2000 aladele on välistatud**.

Kavandatava tegevusega kaasneb hoonete, teede, ja kommunikatsioonide rajamisel mürarikas ehitustegevus. Müra teke oleneb tehtavate tööde iseloomust, kasutatavatest töövõtetest ja ehitusmasinatest. Kui ehitustööde tegemise ajal arvestatakse müratekke minimeerimise vajadusega, on võimalik teha töid nii, et **ei kaasne ehitustegevuse käigus müra piirväärtuste ületamist**.

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

Piirkonnas on põhjavesi ja välisõhu kvaliteet (sh müratase) mõjutatud Harku karjäärist, lisaks kaasneb lõhkamistöödega vibratsioon. **Käesoleval ajal ei ole põhjust eeldada, et Harku karjäärist tulenevad häiringud planeeringualani ulatuksid, kuid detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada karjääri võimaliku laienemisega planeeringuala suunas**.

Ehitiste rajamisel võib olla vajadus teha vibratsiooni tekitavaid töid (nt vaiade rammimine või materjalide tihendamine vms). Sotsiaalministri 01.10.2025 määrusega nr 54 arvestades **ei ole põhjust eeldada olulise mõju esinemist**.

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

Kavandatava elamuala kasutusperioodil võib peamiseks välisõhu kvaliteeti mõjutavaks teguriks olla liiklus (heitgaasid ja tolm) ja olenevalt valitavast lahendusest ka küttesüsteemid (heitgaasid). Tegemist on tavapäraste tiheasustusega seotud heidetega, millega **ei kaasne olulist mõju õhukvaliteedile**.

Ohu- või avariilukorrad (sh tulekahju ja ohtlike ainete keskkonda sattumine) võivad ehitusperioodil ja kasutusajal kaasneda eelkõige seoses alal kasutatavate mootorsõidukite ja muude seadmetega. Suurõnnetuste või katastroofide ohtu (tekkimise piisavat tõenäosust) kavandatava tegevusega ette näha ei ole. Kavandatuga

kaasneb liikluskoormuse tõus, millega seotud liiklusohu on minimeeritav sobivaid liikluskorralduse meetmeid kasutades.

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

Planeeringu elluviimisega kaasneb tavapärane ehitusjäätmete teke. Elamualal on eeldatavalt tavapärane majapidamistega seotud olmejäätmete teke. Kui jäätmed käideldakse vastavalt kehtivatele nõuetele, **ei kaasne jäätmete tekke ja käitlemise tõttu negatiivset keskkonnamõju.**

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

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

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

Kavandatava tegevuse elluviimisel ei kaasne piiriülest mõju.

KSH eelhindangu põhjal ei ole KSH algatamine Lepapõllu katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringuga (algatamata) kavandatule vajalik, sest kavandatava tegevuse elluviimisel ei ole ette näha olulisi negatiivseid mõjusid planeeringuala ja lähikümbruse looduskeskkonnale, kultuurimälestistele ega inimese tervisele ja heaolule või neid on võimalik ennetada ja vähendada. Negatiivse keskkonnamõju vältimiseks on oluline järgida keskkonnakaitse ja tööohutuse nõudeid ning järgnevas kokkuvõtlikus loetelus esitatud meetmeid:

- Kaevetöödel tekkivaid jäätmeid tuleks sobivuse korral taaskasutada planeeringualal teedeehituses, maa-alade planeerimisel, täitmisel ja kujundamisel ning järele jäävat mittesobivat mineraalpinnast kasutada eelistatult elamukruntide maa-alade planeerimisel või muudel objektidel väljaspool planeeringuala.
- Ehitustööde läbiviimisel tuleb avariiohtude tekkimise minimeerimiseks kasutada tehniliselt korras olevaid masinaid. Pinnase ja põhjavee saastumise ohu minimeerimiseks tuleb pidada kinni veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõuetest, rakendada ehitustöödel keskkonnakaitse abinõusid ja pidada kinni tavapärastest ohutusnõuetest.
- Minimeerimaks veekasutusest ja reoveekäitlusest tulenevat võimalikku mõju põhja- ja pinnaveele, tuleb detailplaneeringu koostamisel lähtuda piirkonna vee-ettevõtja (AS Kovek) poolt väljastatud tehnilistest eeltingimustest.
- Sademevee käitlemisel tuleb juhendada eeskätt veeseaduses ja selle alamaktides sätestatud nõuetest ning järgida üldprintsipi, et sademevee käitlemise lahendused ei tohi kaasa tuua negatiivset mõju ümbritsevale maakasutusele (sh naaberkinnistutele) ega veekeskkonna seisundile. Oluline on eelistada lahendusi, mis vähendaks kõvakattega pindade osakaalu ja soodustavad sademevee pinnasesse imbumist (nt poorsed tänavakatted). Soovitav on kasutada looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Rajada sademevee kogumislahendused, mis võimaldavad sademeveett kastmiseks kasutada. Arvestades, et

planeeringualale ja selle naabrusesse on kavas rajada uued elamualad, tuleks kaaluda piirkonda kompleksse sademeveekanaliseerimise rajamist.

- Tehnoseadmete (nt soojuspumbad ja ventilatsiooniseadmed) paigutamisel tuleb tagada vastavus kehtivatele müranormidele ning vältida liigsete häiringute teket naaberkinnistutel;
- Soovitav on kõik ehitustööd, sh pinnase vedamistööd ja kaevetööd, teostada ajavahemikus kl 07.00–21.00. Hilisemal ajal tehtavate tööde puhul tuleb arvestada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 toodud piirväärtustega. Tekitavat müra tuleb minimeerida ka päevasel ajal, kasutades tehniliselt korras olevaid masinaid ning vältides asjatut müra teket.
- Seadmeid, masinaid ja muid vibratsiooniallikaid tuleb paigaldada, hooldada ja kasutada sellisel viisil, et nende tekitatud vibratsioon elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ei ületa sotsiaalministri 01.10.2025 määrusega nr 54 kehtestatud piirväärtusi.
- Olenevalt ilmaoludest (kuivad perioodid, tugev tuul) võib ehitistööde ajal olla vajadus rakendada tolmu levikut vähendavaid meetmeid nagu teede niisutamine.
- Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Saue valla jäätmehoolduseeskirjast. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada vajadusega soodustada jäätmete liigiti kogumist ja võimaldada ligipääs kogumismahutitele.
- Arheoloogiapärandi avastamisel tuleb lähtuda muinsuskaitseaduse §-st 31 ning teha koostööd Muinsuskaitseametiga.
- Hooned tuleb tõhusalt soojustada ning lokaalsete küttesüsteemide kavandamisel eelistada võimalikult energiaefektiivsete küttesüsteemide (maaküte, õhkküte) kasutamist. Võimaluse korral kavandada päikeseenergia kasutamist taastuva energiaallikana (paneelide paigaldamine näiteks hoone katusele). Suure süsiniku heitkogusega hoonete konstruktsioonimaterjalid asendada võimaluse korral süsinikku siduvate materjalidega, eelkõige puiduga.
- Detailplaneeringu lahenduse koostamisel tuleb arvestada kliimamuutustega. Planeeringu koostamisel on vajalik arvestada sagenevate ja intensiivsemate sademetega ning kavandada lahendused, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige nende tekkekohas. Hoonetes tuleb tagada efektiivsed ventilatsioonisüsteemid ja võimalus akende avamisega ruume õhutada. Soovitav on olemasolevat kõrghaljastust maksimaalselt säilitada, mis aitab kõrge temperatuuri mõjusid leevendada.

7. KASUTATUD KIRJANDUS

Õigusaktid

1. Atmosfääriõhu kaitse seadus, vastu võetud 15.06.2016.
2. Ehitusseadustik, vastu võetud 11.02.2015.
3. Hädaolukorra seadus, vastu võetud 08.02.2017.
4. Jäätmeseadus, vastu võetud 28.01.2004.
5. Kemikaaliseadus, vastu võetud 29.10.2015.
6. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus, vastu võetud 22.02.2005.
7. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus, vastu võetud 16.02.2011.
8. Lõhkematerjaliseadus, vastu võetud 07.06.2017.
9. Lõhnaaine esinemise hindamise kord, hindamisele esitatavad nõuded ja lõhnaaine esinemise häiringutasemed, kliimaministri 06.07.2023 määrus nr 37.
10. Muinsuskaitse seadus, vastu võetud 20.02.2019.
11. Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused, vastu võetud 08.11.2019 keskkonnaministri 08.11.2019 määrusega nr 61.
12. Ohtlike ainete põhjavee kvaliteedi piirväärtused, keskkonnaministri 04.09.2019 määrus nr 39.
13. Ohtlike ainete sisalduse piirväärtused pinnases, keskkonnaministri 28.06.2019 määrus nr 26.
14. Planeerimisseadus, vastu võetud 28.01.2015.
15. Põhjaveekogumite nimekiri ja nende eristamise kord, seisundiklassid ja nende määramise kord, seisundiklassidele vastavad keemilise seisundi määramiseks kasutatavate kvaliteedinäitajate väärtused ja koguselise seisundi määramiseks kasutatavate näitajate tingimused, põhjavett ohustavate saasteainete nimekiri, nende sisalduse läviväärtused põhjaveekogumite kaupa ja kvaliteedi piirväärtused põhjavees ning taustataseme määramise põhimõtted, keskkonnaministri 01.10.2019 määrus nr 48.
16. Saue valla jäätmehoolduseeskiri, Saue Vallavolikogu 28.12.2023 määrus nr 26.
17. Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu, keskkonnaministri 29.08.2005 määrus nr 224.
18. Töötervishoiu ja tööohutuse seadus, vastu võetud 16.06.1999.
19. Veeseadus, vastu võetud 30.01.2019.
20. Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord, vastu võetud sotsiaalministri 01.10.2025 määrusega nr 54.
21. Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid, keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71.
22. Välisõhu mürakaardi, strateegilise mürakaardi ja müra vähendamise tegevuskava sisu kohta esitatavad tehnilised nõuded ja koostamise kord, keskkonnaministri 20.10.2016 määrus nr 39.
23. Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispäärid, keskkonnaministri 27.12.2016 määrus nr 75.

Strateegilised planeerimisdokumendid

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

2. Harju maakonnas Saue vallas Hüüru külas Lehelinnu kinnistu ja lähiala detailplaneering, kehtestatud Saue Vallavalitsuse 31.08.2022 korraldusega nr 931.
3. Hüüru küla Väljamaa kinnistu ja lähiala detailplaneering, kehtestatud Saue Vallavalitsuse 21.08.2019 korraldusega nr 978.
4. Kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030, heaks kiidetud Vabariigi Valitsuse 02.03.2017 korraldusega nr 62.
5. Saue valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2022-2034, vastu võetud Saue Vallavolikogu 24.11.2022 määrusega nr 32.
6. Saue valla üldplaneering, kehtestatud Saue Vallavolikogu 28.06.2021 otsusega nr 40.

Andmebaasid

1. EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem), Keskkonnaagentuur (viimati vaadatud 04.09.2026).
2. Eesti Geoloogiateenistus, Eesti pinnase radooniriski kaart, 2023: <https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e> (viimati vaadatud 22.12.2025).
3. Keskkonnaotsuste Infosüsteem (KOTKAS): <https://kotkas.envir.ee/> (viimati vaadatud 04.09.2026).
4. Keskkonnaportaali: <https://keskkonnaportal.ee/et> (viimati vaadatud 22.12.2025).
5. Maa- ja Ruumiameti kaardirakendused: <https://geoportal.maaamet.ee/est/> (viimati vaadatud 22.12.2025). Maa- ja Ruumiameti planeeringute andmekogu: <https://www.planeeringud.ee/plank-web/#/planning> (viimati vaadatud 19.12.2025).
6. Põllumajanduse Registre ja Informatsiooni Amet (PRIA): <https://kls.pria.ee/kaart/> (viimati vaadatud 19.12.2025).

Muud allikad

1. Akukon Eesti OÜ, 2019. Saue valla välisõhu mürakaart.
2. Harju maakonna põhjaveevarude kinnitamine, keskkonnaministri 06.04.2006 käskkiri nr 396.
3. Keskkonnaamet, 2023. Harku maardla Harku II karjääri keskkonnaloa nr KMIN-086 muutmise taotlusele keskkonnamõju hindamise algatamata jätmine. Registreeritud Keskkonnaotsuste infosüsteemis KOTKAS 16.08.2023 dokumendi nr DM-118268-31 all.
4. Kobras OÜ, 2025. Lepapõllu katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu eskiis (seisuga 29.12.2025). Töö nr 2025-272.
5. Marandi, A., Karro, E., Osjamets, M., Polikarpus, M., Hunt, M. 2020. Eesti põhjaveekogumite seisund perioodil 2014-2019. EGF 9416. Eesti Geoloogiateenistus, Rakvere.
6. OÜ Inseneribüroo STEIGER, 2024. Harku IV lubjakivikarjääri laienduse rajamise ja töötamisega kaasneva keskkonnamõju hindamise programm.
7. Sihtasutus Rohetiiger, 2023. Ehituse teekaart 2040.