

**Neiuvaiba tee 6 (78401:101:6910) kinnistu
detailplaneeringu (DP047110) kava keskkonnamõju
strateegilise hindamise (KSH) eelhinnang**

**Eelhinnangu tellija (KSH menetluse
algatamise vajaduse üle otsustaja):** Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet

Arendaja: Lewiston OÜ

Töö koostaja: Alkranel OÜ

Projektijuht: Elar Põldvere

Publitseerimise üldandmed:

- Töö koostatud – 18.11.2024. a.
- Koostajad (Alkranel OÜ) - Elar Põldvere ja Kätlin Pitman.
- Alkranel OÜ (www.alkranel.ee) – keskkonnaalased konsultatsioonid, aastast 1999.

Sisukord

Sissejuhatus.....	4
1. Strateegilise planeerimisdokumendi kava ehk kavandatava tegevuse ja selle paikkonna lühikirjeldus	5
2. Mõjutatava keskkonna ja olemasoleva olukorra lühikirjeldus	8
2.1. Tegevuspaiga lühikirjeldus strateegiliste ja muude arengudokumentide järgselt	9
2.2. Tegevuspaiga lühikirjeldus paikkonna muude ja käesolevas kontekstis asjakohaste aspektide järgselt	11
3. Tegevusega eeldatavalt kaasneva mõju prognoos ja ettepanekud edaspidiseks ning KSH vajalikkuse määramine.....	12
3.1. Missugusel määral loob strateegiline planeerimisdokument aluse kavandatavale tegevusele, lähtudes nende asukohast, iseloomust ja elluviimise tingimustest või eraldatavatest vahenditest.....	12
3.2. Missugusel määral mõjutab strateegiline planeerimisdokument teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit	13
3.3. Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse	13
3.4. Strateegilise planeerimisdokumendi, sh jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel	14
3.5. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid (arvestades mõju suurust ja ruumilist ulatust ning võimalikkust, kestvust, sagedust ja pöörduvust, sh kumulatiivsust ning õnnetuste esinemise võimalikkust)	14
3.5.1. Mõju maastikule, mullale ja pinnasele, veestikule (sh põhjavesi), õhule ning kliimale (sh oht keskkonnale)	14
3.5.2. Mõju (oht) inimese tervisele ning heaolule (sh geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond)	15
3.5.3. Mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sh looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus.....	15
3.5.4. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale	18
3.5.5. Piiriülene mõju ja kataastroofid	18
3.6. Eelhindamise kontroll-loetelu KMH tasandi ehk tegevuslubade võtmes	18
3.7. KSH läbiviimise vajalikkus ning seisukohtade küsimise suunised	20
Kokkuvõte.....	21
Kasutatud allikad	22

Sissejuhatus

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhinnangu (edaspidi ka EH) objekt on Tallinnas, Pirita linnaosas, Mähe asumis, Neiuvaiba tee 6 (78401:101:6910) kinnistu detailplaneeringu (DP047110) kava. DP kava eesmärgiks on pereelamu tarbeks ehitusõiguse määramine, tee, oja ületuskoha ja maja rajamiseks.

Tegevuse arendaja on Lewiston OÜ ja eelhinnangu koostaja on Alkranel OÜ. DP kavaga seotud maakasutuse visioone on loonud Arhitektuuribüroo Korrus OÜ ning RUUM JA MAASTIK OÜ, mis on esitatud varasemalt Tallinna asjakohastele ametkondadele, sh Keskkonna- ja Kommunaalametile.

Koostatavat eelhinnangut saab eelkõige kohalik omavalitsus kasutada täiendava töövahendina detailplaneeringuga seonduvates (detailplaneeringu algatamise üle otsustamine jm asjakohane) ja sellele eeldatavalt järgnevates menetlusprotsessides. KSH algatamise vajalikkuse osas otsustamine ning sellest teavitamine toimub keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 35 alusel. Eelnevalt tuleb otsuse eelnõu osas seisukohta küsida asjaomastelt asutustelt (KeHJS § 33 lg 6), kui vastavad asutused (kavandatav tõenäoliselt puudutab vastava asutuse huve või kellel võib olla põhjendatud huvi eeldatavalt kaasneva keskkonnamõju vastu) tuvastatakse.

Eelhinnangu koostamisel lähtutakse Eesti Vabariigis kehtivatest õigusaktidest ja väljakujunenud õiguslikust praktikast ning aktuaalsetest suunistest. KeHJS § 2² kohaselt on tegevus olulise keskkonnamõjuga, kui see võib eeldatavalt:

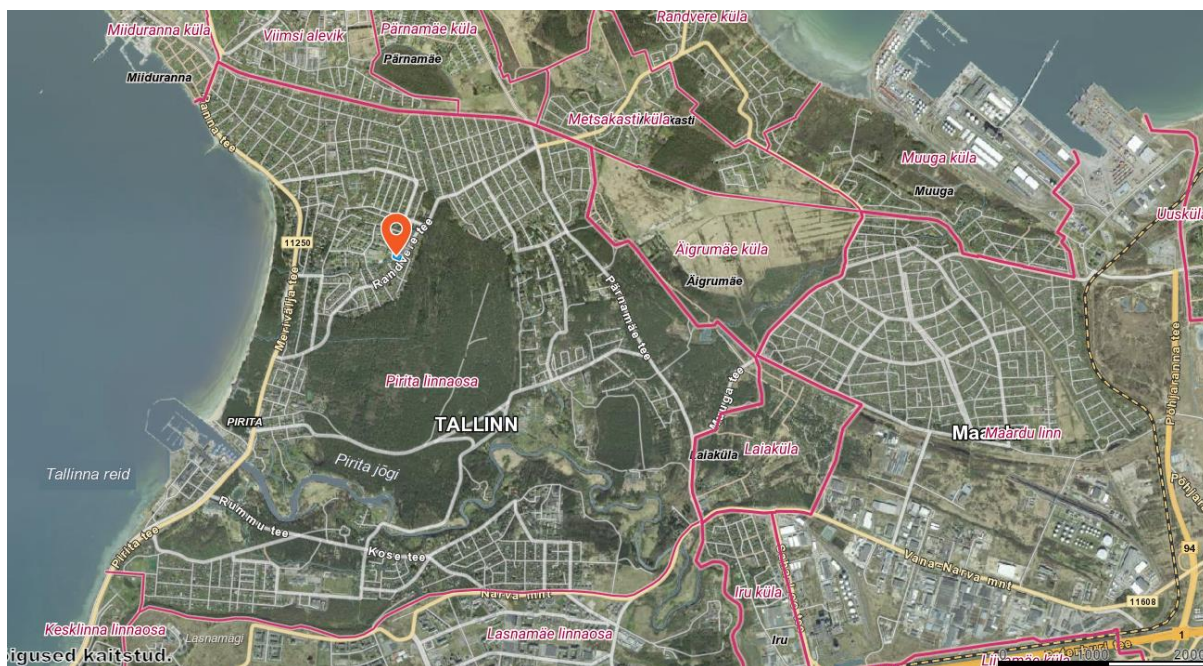
- ületada mõjuala keskkonnataluvust;
- põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi;
- seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Töö koostamisel on lähtutud muuhulgas järgmistest juhenditest:

- „KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura-eelhindamine” (Riin Kutsar, 2015; Keskkonnaministeeriumi poolt tellitud);
- „Keskkonnamõju hindamise eelhinnangu andmise juhend” (Keskkonnaministeerium, 2017);
- „KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura-eelhindamine” (Riin Kutsar ja Keskkonnaministeerium, 2018).

1. Strateegilise planeerimisdokumendi kava ehk kavandatava tegevuse ja selle paikkonna lühikirjeldus

Käesoleva KSH EH objektid on Harju maakonnas, Tallinnas, Pirita linnaosas, Mähe asumis, Neiuvaiha tee 6 (78401:101:6910) kinnistu detailplaneeringu (DP047110) kava vt ka joonist 1.1. Neiuvaiha tee 6 kinnistu pindala on 1253,0 m² (100% elamumaa), millest õuemaa on 1159,0 m² ja muu maa on 94,0 m². Maatükk asetseb väljakujunenud asustusega (elamud ümbruskonnas) tiheasustusalal.



Joonis 1.1. DP kava asukoht Tallinnas (märgitud oranži asukoha tähisega). Alus: Maa-amet, 2024.

DP kava eesmärgiks on pereelamu ehitusõiguse määramine, st säilib kinnistu senine maakasutus ja suurus. Krundile kavandatav hoonestusala pereelamu (joonis 1.2) ehitamiseks lähtub naaberkinnistute hoonete paiknemisest, tagatud on tuleohutuskaja ja olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilimine. Ehitusõiguse määramiseks (ligipääsu osas elamule) on vajalik vähendada Mähe oja ehituskeeluvööndit (sh Keskkonnaameti 02.04.2024 kiri nr 6-2/24/4463-2, mh tuuakse välja vajadust taotleda töödeks veekeskkonnariskiga tegevuse registreering). Eluhoone osas rakendub looduskaitseaduse (LKS) § 38 lg 4 p 1¹ erand - „ehituskeeld ei laiene tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele“. Samuti saab planeeringuga määrata tehnovõrkude (-rajaist (mh parkla)) ja silla paiknemise (LKS § 38 lg 5 p 8 ja 9) ehituskeeluvööndis. Erandid ei kohaldu seega teele. LKS § 40 järgi võib kalda ehituskeeluvööndit vähendada, arvestades kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Kalda ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul (planeerimismenetluse (üldplaneeringut muutev) käigus).

Planeeringu kava (täiendatud peale 02.04.24. a) näeb ette tingimused Neiuvaiha tee 6 kinnistu (joonis 1.3) hoonestamisel:

- planeeritud hoone ehitisealune pind 250 m² (kuni 2-korrust ja maa-alune korrus);
- kavandatud üks põhihoone, suurim lubatud kõrgus kuni 9 m maapinnast;

-
- The image displays four architectural renderings of the Korrus house, a modern two-story residence. The house features a combination of dark grey and light brown horizontal siding, large windows, and a flat roof with wide overhanging eaves. The top-left rendering shows a front-left view with a carport housing two cars and a lawn with outdoor furniture. The top-right rendering shows a front-right view with a gravel driveway, a carport with two cars, and a large white greenhouse in the background. The bottom-left rendering shows a side view with a covered patio area and a lawn. The bottom-right rendering shows a side-rear view of the house, highlighting its long profile and a covered walkway. Each rendering includes the 'KORRUS' logo in the bottom-left corner.

LEGEND

- - - - - planeeringuala piir
- olemasolev kinnistu piir
- planeeritud krundi piir
- ① planeeritud positsiooni number
- · - · - plan. hoonestusala
- [Red Box] plan. hoone võimalik paiknemine ja korruselisus
- [Hatched Box] plan. hoone konsoolne osa
- [P2 Symbol] plan. parkimine, võimalik lahendus
- [Blue Line] Mähe oja
- [Dotted Blue Line] Mähe oja veekaitsevöönd 10m
- [Dashed Blue Line] Mähe oja ehituskeelvöönd (väljakujunenud ehitusjoon)
- [Cyan Hatched Box] plan. ehituskeelvööndi vähendamise taotlus juurdepääsute osas
- [Cross-hatched Box] plan. juurdepääsu lahendus
- [Grey Box] olemasolev sõidutee
- [Light Grey Box] plan. sõidutee

RUUM JA MAASTIK OÜ
REG. KOOD: 101010101 | TALLINN, HIID LAANERI KÜLA, 101010101

Huvitatud isik:	Project:	NEUVAIBA TEE & DETAILPLANEERING ERIKORRIGEERIMINE
Lewintson OÜ	Projekt juht:	Marija Zingel
	Planeerija:	Marija Zingel
	Koostaja:	Marija Zingel
	Joonist:	PÕHIJOOONIS
	Mõõtkava:	1:500
	Joonist nr:	2
	Kuupäev:	07.08.2024

Tallinna Linnaplaneerimise Ameti hinnangul (24.04.2024 kiri nr 3-2/567 - 3) on detailplaneeringu koostamisel vajalik arvestada mh järgnevaga:

- 6

- piirata sademevee juhtimist otse kanalisatsioonivõrku. Võimalikult suur osa sademeveest immutada pinnasesse. Sademevett naaberkinnistule ja tänavamaale mitte suunata;
- teostada planeeringualal ja sellest 10 m ulatuses haljastuse inventeerimine. Kanda joonistele säilitavate puude võrade ulatus. Säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonetusala, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi mitte kavandada. Tuua välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning põhjendus selle likvideerimiseks.
- hinnata vajalikke radoonikaitse meetmeid, radoonikaitse meetmete mitterakendamisel viia läbi radooniohutust tõestavad mõõtmised;
- tehnoseadmete (ventilatsioon, generaatorid, soojuspumbad, kliimaseadmed, jahutus jms) tekitatav müra ei tohi ületada kinnistu piiril normtasemeid;
- juurdepääsutee rajamisel Mähe ojale truubi paigaldamisel või silla rajamisel veesiseste tööde teostamisel on vajalik Keskkonnaametilt taotleda veekeskkonnariskiga tegevuse registreering, kui veekogusse paigutatakse 5-100 m³ koguses tahkeid aineid.

2. Mõjutatava keskkonna ja olemasoleva olukorra lühikirjeldus

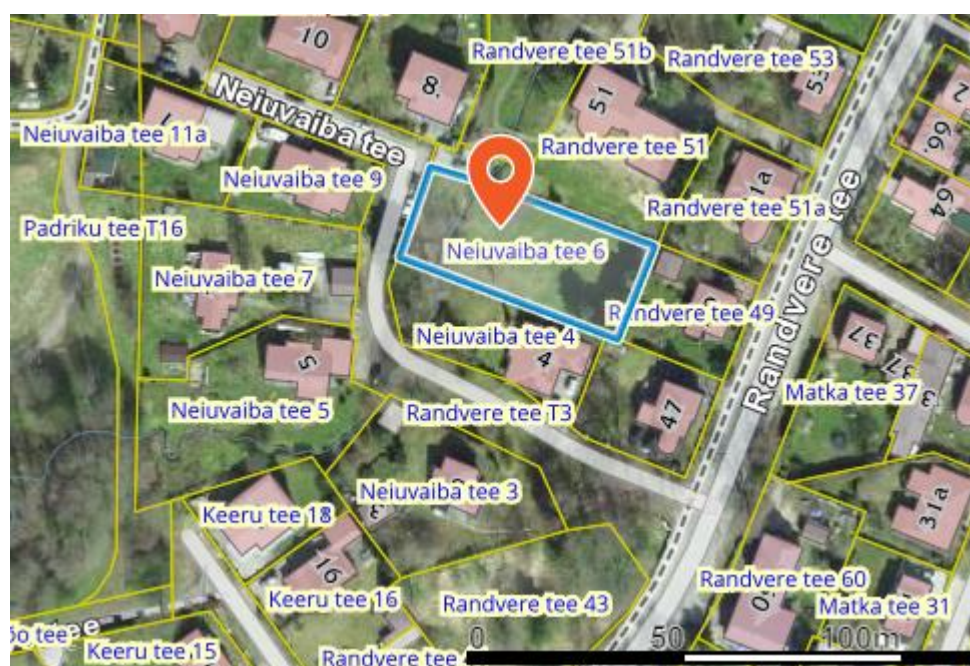
Peatüki (edaspidi ptk) koostamisel on arvestatud esimeses peatükis, juhendmaterjalides ning avalikult ja erialaselt kasutatavates andmebaasides sisalduvat teavet. Andmeallikadena kasutatakse peamiselt EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem, Keskkonnaagentuur (05.11.2024. a)) infosüsteemi ja Maa-ameti kaardirakendusi (2024).

Eelhindangus käsitletav ala asub Pirita linnaosas. Pirita linnaosa (18,7 km²) elanike arv oli 19 716 seisuga 01.10.2024 (Tallinna koduleheküljel). Käesolevas töös käsitletav Neiuvaiaba tee 6 kinnistu piirneb läänest transpordimaaga, muidu on kinnistu ümbritsetud elamumaadega (tabel 2.1 ja joonis 2.1). Ümbruskonna osas võib avalike andmete alusel välja tuua lühiteabena linnalise (sotsiaalse)keskkonna kohta järgnevat (Maa-amet, 2024; antud kaugused linnulennult):

- Põhjas ca 160 m kaugusel bussipeatus Kūivitsa tee (mõlema suunaline);
- Lõunas ca 250 m kaugusel bussipeatus Mähe (mõlema suunaline);
- Läänes ca 120 m kaugusel huvikool (FDS Tantsukool), ca 200 m kaugusel Padriku Lasteaed;
- Idas ca 130 m kaugusel Kloostrimetsa piirkond (sh Pirita jõeoru maastikukaitseala);
- Edelas ca 215 m kaugusel välispalliväljak;
- Loodes ca 270 m kaugusel Austria Aukonsulaat.

Tabel 2.1. Kavandatava tegevuse (Neiuvaiaba tee 6) alaga piirnevad katastriüksused (Maa-amet, 2024).

Lähiaadress	Katastri tunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala (m ²)
Randvere tee T3	78402:203:0382	Transpordimaa 100%	16210,0
Randvere tee 51	78401:101:6909	Elamumaa 100%	1605,0
Randvere tee 49a	78402:203:8790	Elamumaa 100%	28,0
Randvere tee 47	78401:101:1107	Elamumaa 100%	698,0
Neiuvaiaba tee 4	78402:203:9130	Elamumaa 100%	936,0



Joonis 2.1. DP kava ala (helesinise joonega) ja ümbruskonna kinnistud (lähimad toodud tabelis 2.1). Alus: Maa-amet, 2024.

Alljärgnevalt on esitatud ülevaade peamistest (arvestades tegevuse iseloomu) ja asjakohastest strateegilistest planeerimisdokumentidest või arengudokumentidest (ptk 2.1). Vastavale infole järgneb ka paikkonna muude ja käesoleval juhul asjakohaste aspektide kirjelduste osa (ptk 2.2).

2.1. Tegevuspaiga lühikirjeldus strateegiliste ja muude arengudokumentide järgselt

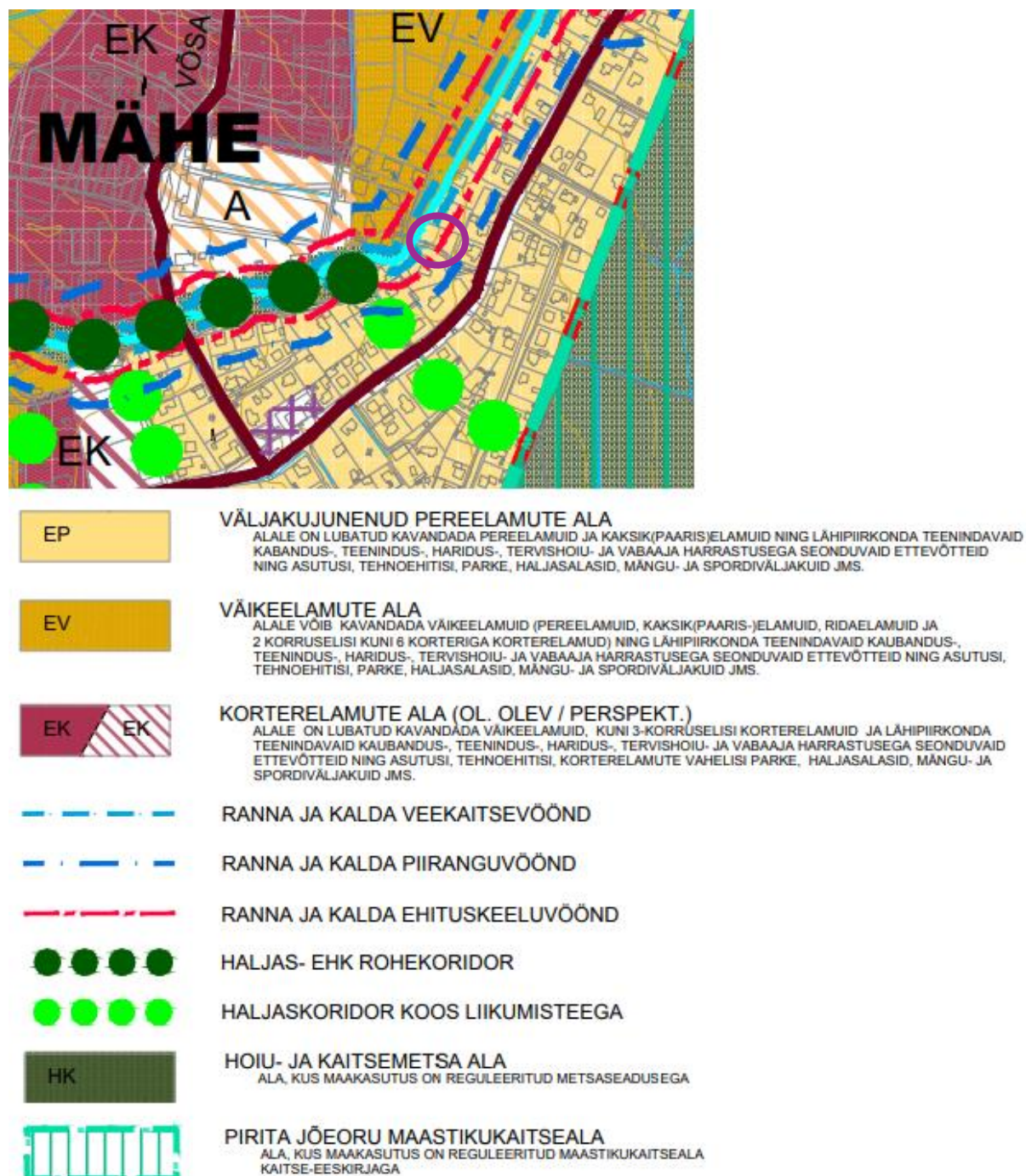
Harju maakonnaplaneeringus 2030+ (2018) on määratud üldised maakonna arengu ruumilised põhimõtted. Maakonnaplaneering lähtub **Üleriigilisest planeeringust Eesti 2030+ (2012)**, kus soovitatakse tõsta tihedalt asustatud aladel kompaktsust. Linnalise keskkonna arendamise tingimustes on välja toodud, et hoonemaht ümbritsevas ruumis ei vastanduks üldjuhul väljakujunenud linnaehituslikule ilmele ja oleks inim-mõõtmeline. Neiuvaiba tee 6 kinnistu jääb linnalise asustusega ehk linnalise keskkonna alale. Neiuvaiba tee 6 kinnistust ca 135 m kaugusel idas on roheline võrgustik.

Käsitletava piirkonna maakasutuse korraldamist reguleerib **Pirita linnaosa üldplaneering** (kehtestatud 2016. a), mis võttis arvesse **Tallinna üldplaneering** (2001) maakasutuse suuniseid (vastavas asupaigas väikeelamute tsoon). **Pirita linnaosa üldplaneeringu** dokumentatsioonist nähtub, et võimaliku lisahoonestuse kavandamisel lähtuda väljakujunenud üldilmest ja hoonestuslaadist. Keskkonnamõju strateegilise hindamise kaalutlus kohustusega alad Pirita linnaosas on kõik kaitsealad ja üldplaneeringut muutvad detailplaneeringud. Ülejäänud juhtudel, sh rohealadel ja haljastuse säilitamisega väikeelamualadel on haljastuse dendroloogiline hinnang kõigi detailplaneeringute lahutamatuks osaks.

Kavandatud tegevuse ala jääb väikeelamute (EV) ja väljakujunenud pereelamute vahelisele piirialale (EP), joonis 2.2. Mõlemal juhul on moodustatava krundi soovitatav minimaalne suurus 1200 m² ja kruntide täisehitatuse protsendiks planeerida maksimaalselt 25%. Neiuvaiba tee 6 kinnistut läbib Mähe oja (VEE1400005; ei ole käsitletud riiklikus veemajanduskavas), mille pikkus on ca 5 km (Keskkonnaportaali, 2024) ja mis suubub merre. Oja kalda riiklike piiranguvööndeid (tulenevad LKS ja veeseadusest) ei ole üldplaneering muutnud ja ojal puudub kallasrada. Üldplaneering näeb ette säilitada või rajada haljaskoridorid järgmistes piirkondades: Mähe oja äärne ala Keeru teest kuni Lauri teeni; ning Mähe oja äär Lodjapuu teest kuni Randvere tee käänakuni ning koridori pikendus teisel pool Randvere teed Kloostrimetsani. Mähe ojja on olumerevee sattumise oht on võrreldes varasemate aastatega oluliselt vähenenud, kuid oja isepuhastuse tagamiseks tuleb oja jätta alates Neiuvaiba tee äärsetest kruntidest kuni suubumiseni Tallinna lahte oma looduslikku sängi ja säilitada oja kallastel ökoloogiliselt toimiv taimekooslus. Mähe oja valgala Neiuvaiba teest põhja pool tuleb tagada koguneva sademe- ja drenaaživee ärajuhtimine ning planeerimis- ja ehitustegevusega vältida üleujutuste tekkimise võimalusi. Mähe ojal pole üleujutuseriski määratud (Maa-amet, 2024).

DP kava arenduspaikkonnas on olemas nii ühisvee kui ka ühiskanalisatsiooni võrk. Täiendavalt võib esile tuua, et ühisvee ja ühiskanalisatsiooni ning sademe võrkude haldust ja arendust katab ka **Tallinna linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2034 (2023)**. 2023. a dokument toetab ka juba 2012. a strateegiadokumendist **Tallinna sademevee strateegia aastani 2030** nähtuvaid põhimõtteid – soosida katustelt formeeruva sadevee kogumist kastmisveeks ning edendada katusehaljastust. **Tallinna sademevee strateegia**

aastani 2030 toob oja osas välja samu põhimõtteid, mida esitati Pirita linnaosa üldplaneeringuski.



Joonis 2.2. Väljavõte Pirita linnaosa üldplaneeringu (2016) maakasutusplaanist DP kava ala (violetne ovaal).

Varasemalt ehk kuni 2018. a kehtis DP kava alal ka järgnev detailplaneering - „Randvere tee 57 ja Nõo põik 2a kvartali detailplaneering“ (DP001800). 14.06.2018. a tehtud otsuse aluste seas on esile toodud ka järgnevat - detailplaneering (elamumaade loomiseks) kehtestati 20 a tagasi ning vahepeal on kehtestatud Pirita linnaosa üldplaneering, mistõttu oli otstarbekas detailplaneering tunnistada kehtetuks terves ulatuses.

2.2. Tegevuspaiga lühikirjeldus paikkonna muude ja käesolevas kontekstis asjakohaste aspektide järgselt

Käesolevas ptk-s antakse paikkonna kohta muud (sh teavet, mida juba ptk 2.1-s ei käsitletud) ja käesoleva tegevuse kontekstis asjakohast teavet.

DP kava ala on suhteliselt kaitstud aluspõhjalise põhjaveega alal (Maa-amet, 2024 (1:50 000 kaart)), kuivõrd mh asub pinnakattes (ca 120 m tusedune) mattunud ürgorgu alal. Org on täitunud jääaja moreeni, glatsiofluviaalse liiva ja kruusa ning jääjärvelise savi ja mereliivaga. Pinnakatte peale esineb ajalooliste andmete kohaselt ka vähemalt 0,1 – 0,5 m paksune mullakiht (Riiklik Ehitusuuringute Instituut, 1995). Eesti Geoloogiateenistuse radoonikaardi (2023) põhjal võib eeldada pinnase radooniohu taset - kõrge või väga kõrge (arvestatud juba ka ptk 1 esitatud kirjeldustes).

Neiuvaiba tee 6 kinnistul ja ca 300 m raadiuses (hõlmab DP kavale määratud kontaktvööndit) ei ole suurõnnetuse ohuga ettevõtteid (Maa-amet 2024). Samuti ei asu vastavas raadiuses kultuurimälestisi, pärandkultuuri objekte, maaparandussüsteeme, põllumassiive, maardlaid ega ka nt pärandniite (Maa-amet 2024). Neiuvaiba tee 6 kinnistu ei asu strateegiliste mürakaartide (Maa-amet, 2024) alusel ka märkimisväärse müratasemega piirkonnas ning seda nii lennuliikluse, maanteeliikluse, raudtee ja tänava ning tööstusmüra kontekstis.

EELIS (05.11.2024. a) põhjal võib DP kava ala ümbruskonna osas sedastada järgnevat - ca 135 m kaugusel idas on Pirita jõeoru maastikukaitseala (KLO1000216; kokku 707,1 ha), mis kattub omakorda Pirita loodusala (EELIS kood on RAH0000039; rahvusvaheline kood on EE0010120; kokku 691,9 ha). Maastikukaitseala (hõlmab ka Natura 2000 ala) kaitse-eesmärk on Pirita jõeoru, sealsete terrasside, paljandite ja taimekoosluste ning metsade kaitse, EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku loomastiku ja taimestiku kaitse. Elupaigatüüpide ja liikide kaitse-eesmärgid lähtuvalt mõlemast (mh kattuvad):

- 1) I lisas nimetatud elupaigatüüpide - metsastunud luidete (2180), jõgede ja ojade (3260), lubjavesel mullal liigirikaste niitude (6270*), niiskuslembeste kõrgroostute (6430), lamminiitude (6450), aas-rebasesaba ja ürt-punanupuga niitude (6510) ning puisniitude (6530*) kaitse;
- 2) Elupaikade, mida kasutavad liigid, kaitse - jõesilm (*Lampetra fluviatilis*) ja lõhe (*Salmo salar*), tiigilendlane (*Myotis dasycneme*) ning harilik hink (*Cobitis taenia*) ja harilik võldas (*Cottus gobio*). Pirita loodusalas on lisaks kaitse-eesmärkideks: saarmas (*Lutra lutra*) ja paksukojaline jõekarp (*Unio crassus*).

Eelnevalt loetletud elupaigatüübid ja liigid jäävad DP kava alast kaugemale kui 300 m. Neiuvaiba tee 6 kinnistul Sosnovski karuputke (*Heracleum sosnowskyi*) kolooniaid ei ole, lähim on ca 300 m kaugusel kirdes - koloonia (HJR735), mille pindala on 0,05 ha ja raskusaste on 4 (hääbuv) ning seisund on tõrjutav (Maa-amet 2024).

3. Tegevusega eeldatavalt kaasneva mõju prognoos ja ettepanekud edaspidiseks ning KSH vajalikkuse määramine

Peatükk on jaotatud erinevateks alamosadeks lihtsustamaks info menetlemist. Alljärgnevad ptk-d näitavad, kas ja millised faktorid võivad oluliseks kujuneda KSH algatamisel või mitte algatamisel. Eelhinnangu koostamisel ehk planeerimisdokumendi kava mõjude kaalutlemisel arvestatakse (alus: KeHJS § 33 lg 3-5 ning Kutsar, 2015/2018) järgnevaid aspekte:

1. missugusel määral loob strateegiline planeerimisdokument aluse kavandatavatele tegevustele, lähtudes nende asukohast, iseloomust ja elluviimise tingimustest või eraldatavatest vahenditest;
2. missugusel määral mõjutab strateegiline planeerimisdokument teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit;
3. strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse;
4. strateegilise planeerimisdokumendi, sh jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel;
5. strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid (arvestades mõju suurust ja ruumilist ulatust ning võimalikkust, kestvust, sagedust ja pöörduvust, sh kumulatiivsust ning õnnetuste esinemise võimalikkust);
 - 5.1. mõju maastikule, mullale ja pinnasele, veestikule (sh põhjavesi), õhule ning kliimale (sh oht keskkonnale);
 - 5.2. mõju (oht) inimese tervisele ning heaolule (sh geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond);
 - 5.3. mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sh looduslikud iseärasused (sh oht invasiivsetest võõrliikidest), kultuuripärand ja intensiivne maakasutus;
 - 5.4. mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale;
 - 5.5. piiriülene mõju ja katastroofid.

Alljärgnevates peatükkides (3.1-3.5) on eelnevalt esitatud loetelu täpsemalt lahti kirjutatud. Ptk 3.6 sisaldab veel täiendavat kontroll-loetelu KMH tasandi ehk tegevuslubade võtmes. Ptk 3.7 võtab kokku KSH vajalikkuse lõpphinnangu (käesoleva töö põhjal) ja annab suuniseid lõpliku KSH otsuse (algatada või mitte) eelnõu osas seisukohtade küsimiseks.

3.1. Missugusel määral loob strateegiline planeerimisdokument aluse kavandatavale tegevusele, lähtudes nende asukohast, iseloomust ja elluviimise tingimustest või eraldatavatest vahenditest

Ptk 1 ja 2 alusel paikneb DP kava ala on Harju maakonnas, Tallinnas, Pirita linnaosas, Mähe asumis, Neiuvaiba tee 6 (78401:101:6910) kinnistul. DP kava ala jääb väikeelamu ala lähtuvalt *Tallinna üldplaneeringust* (2001) ning väikeelaute alale (EV) ja väljakujunenud pereelamute alade (EP) vahelisse tsooni, lähtuvalt *Pirita linnaosa üldplaneeringust* (2016). Mõlemad lähevad kokku kavandatuga, nimelt pereelamu rajamisega. Seega ei ole tegemist maakasutusliku muutust tekitava planeerimiskavaga ning ei rakendu 2016. a ÜP tingimus kohustuslikuks KSH protsessiks.

Neiuvaiba tee 6 kinnistu on ümbritsetud elamumaadega. Kavandatud hoone jälgib varem väljakujunenud ehitusjoont, võimaldades sobitada LKS erandisse § 38 lg 4 p 1¹. Samas

Neiuvaiba tee 6 kavandatava pereelamu tee rajamiseks on vajalik vähendada ehituskeeluvööndit (EKV; LKS regulatsiooni tõttu võimalik vaid läbi ÜP-d muutva menetlusena), vt täpsemalt ka ptk 3.5.3.

Käesoleva teema koondvaates tuleb veel välja tuua, et ptk 1 ja 2 koondatud teabe alusel ei saa DP kavaga kavandatavat ja paikkonna kirjeldusi arvestades järeldada, et tegemist oleks arendusega, mis vajaks ebaproportsionaalseid vahendeid planeeritava elluviimiseks või haldamiseks. Seega ei ole ka nt finantsvahendid tegevuse korrektseks elluviimiseks teadaolevalt takistavaks teguriks.

3.2. Missugusel määral mõjutab strateegiline planeerimisdokument teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit

DP kava maakasutuslikud eesmärgid järgivad ptk-s 2 esile toodud planeerimis- ja arengudokumentide põhimõttelisi arengusuundi (toetudes ka ptk 3.1). Kavandatava tegevuse iseloomu ja paiknemist arvestades ei takistata teiste ümbruskonna kinnistute senist maakasutust ega looda eeldusi olulise negatiivse olustiku tekkeks.

Seoseid planeeritava tegevuse ja strateegiliste planeerimisdokumentide vahel on arvestatud ka juba ptk 3.1 esitatud teabes. Teadaolevalt puuduvad sellised strateegilised kavad (mh arengudokumendid), mille elluviimist kavandatav tegevus võiks eelkõige negatiivselt mõjutada. DP kava loob selle edasisel võimalikul menetlusel (vastavalt teadaolevatele lähtetingimustele, vt ptk 1) juriidiliselt korrektsed seosed ka kõrgemate strateegiliste dokumentidega/arengudokumentidega (vt ptk 2.1; mh nende korraliseks üle vaatamiseks või tulevaseks ajakohastamiseks (asjakohane sisend)) ning võimaldab menetleda tegevuse elluviimiseks vajalikke tegevuslubasid piisava täpsusastmega.

3.3. Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse

Detailplaneeringu kava edasine menetlus (DP algatamise järgselt) on eelnevate alampeatükkide alusel asjakohane vastavas kohas (sh johtuvalt ka ptk 2.1 kirjeldatud seostest ÜP maakasutuslike eesmärkidega, neid kahjustamata). DP menetlustasandi puhul puuduvad mh olulised seosed keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse, juhindudes ka alljärgnevast teabest.

DP protsessi tasandit arvestades ei ole DP kava või sellele järgneda võiv DP menetlus otseseks vahendiks nt riiklike keskkonnakaalutluste muutmisel. Samas arvestaks planeerimise protsess (DP menetluse algatamisel) riiklike normatiividega, mis tulenevad keskkonnakaalutlustest. DP edasise menetluse käik võimaldab mh tulevikus vastavaid teisi kavasid või dokumente ajakohastada teemakohase (tegevuse toimimine vastavas asupaigas) teabega (nt vastavate materjalide korraliste ülevaatuste perioodidel). See tähendab, et näiteks kõrgemates strateegilistes dokumentides on võimalik lähtuda tulevaste otsuste tegemisel (sh keskkonnakaalutluste edasisel integreerimisel) aktuaalsest teabest ja/või situatsioonist.

3.4. Strateegilise planeerimisdokumendi, sh jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel

Alampeatüki pealkirjast lähtuvalt – vastava võimaliku DP menetlus ei ole otseselt seotud jäätmekäitluse või veekaitsega ega Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisega. Küll aga peab arvestama ja ka arvestab (läbi õiguslikult paika pandud DP koostamisprotsessi) käesolev DP protsess (DP menetluse algatamisel) riiklike normatiividega (kujundatud tulenevalt EL nõuetest), toetudes sh ptk 1 ja 2 ning Eesti riigi õigusaktide regulatsioonile ja raamistikule.

3.5. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid (arvestades mõju suurust ja ruumilist ulatust ning võimalikkust, kestvust, sagedust ja pöörduvust, sh kumulatiivsust ning õnnetuste esinemise võimalikkust)

Käesolev peatükk jaotub omakorda viieks alampeatükiks.

3.5.1. Mõju maastikule, mullale ja pinnasele, veestikule (sh põhjavesi), õhule ning kliimale (sh oht keskkonnale)

Kavandatava tegevuse tulemusel ei muutuks senine maakasutus. Neiuvaiba tee 6 kinnistu on ümbritsetud elamumaadega. Kavandatav sobituks ümbruskonnaga. Arvestades arendusala ümbritsevat maakasutust, siis ei ole maastikuilme muutust võimalik pidada paikkonda mitte sobivaks. Sh planeeritavat maakasutust on ette näinud ehk võimaldanud ka *Tallinna üldplaneering* (2001) ja *Pirita linnaosa üldplaneering* (2016). Eelnevat kinnitavad ka ptk 3.1 toodud aspektid.

Ptk 1 ja 2, 3.1 toodud andmete alusel ei ole arendustegevuse puhul põhjust eeldada probleeme mulla ja pinnase kasutusele või selle kahjustamisele, mis muudaks piirkonna mullastiku ja pinnase kvaliteeti ja pakutavaid ökosüsteemi teenuseid oluliselt negatiivselt. Arendustegevuse võimaldamisel liitutaks ka ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga, st puudub oht hajureostuse tekkeks ning vastavate ühisveevarustuse süsteemide ressursside üle ekspluateerimiseks. Samuti tuleb välja tuua, et tegevuse käigus ei teki jäätmeid, mille reeglite kohaseks käitlemiseks ei oleks ressursse või toimivaid lahendusi. Seega täiendavaid ohufaktoreid siinkohal välja tuua ei saa.

Arendustegevuse elluviimiseks on vaja rajada püsiv ülepääs Mähe ojast (vt ka ptk 3.5.3), muutmata oja looduslikku süngi ja ristlõike pindala. Ptk 1 alusel on juba teada, et tegevuse võimaldamiseks (planeeringu algatamise ja läbiviimise järgselt) on vaja enne ehitust taotleda veekeskkonnariskiga tegevuse registreering. Vastava registreeringu taotlemisel on soovitatav veesisesed tööd ajastada sademetevaaetale (nt suvised) perioodidele.

Vastavas asupaigas teadaolev arendus ei oma täiendavaid negatiivseid mõjusid paikkonna õhule ja kliimale. Haljastatud alade osatähtsuse parameetrid ning ptk 1 esitatud lahendus on mh positiivsete mõjueeldustega lokaalsele kliimale (minimeerides mh soojusaarte tekke ohte).

Kokkuvõtvalt ei tuvastatud olulise negatiivse mõju eelduseid ja KSH protsessi algatamise vajadust. Käsitletud ptk-s esitatu tõttu kaaluda samas edaspidi järgnevat

(tingimused/suunised, mida järgida edasistes tegevustes, tagamaks jätkuvate/tulevaste protsesside efektiivsemat korraldust):

- Mähe ojast püsiva ülepääsu rajamisel eelistada silla lahendust truubile. Ühel või teisel juhul ei tohi muuta oja looduslikku sängi ja ristlõike pindala.
- Mähe ojast püsiva ülepääsu rajamise töödele eelnevalt taotleda Keskkonnaametist veekeskkonnariskiga tegevuse registreering ning veesisesed tööd on soovitatav ajastada sademetevaaestele (nt suvised) perioodidele.

3.5.2. Mõju (oht) inimese tervisele ning heaolule (sh geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond)

Ptk 1, 2 ka 3.1 põhjal on DP kava ala näol tegemist Mähe asumis, Pirita linnaosas oleva maaüksusega (tiheasustusala). Kavandatav tegevus asub elamumaade piirkonna sees. DP kava ala on sobiv kavandatavaks (elamufunktsioon). DP kava ala on sobiv piirkonda, mh tagatud ühistranspordi kasutamise võimalused (ca 160 m kaugusel linnulennult).

DP kava edasisel menetlemisel (DP protsessi algatamisel) on teada, et on vajadus teostada radooni mõõtmised või seada juba asjakohased suunised radooniohu (vt ka ptk 2.2 ja ptk. 1) minimeerimiseks. Seega vastavat teemat eraldi meetmena täiendavalt ei rõhutata.

Kui planeeringu algatamise ja läbiviimise järgselt on võimalik realiseerida elamu kavandamist vastavas asupaigas, siis edasine ehitusaeg võib esile kutsuda siiski lühiajalisi mürahäiringuid lähimate elamute (lähimad ca 10-20 m kaugusel) juures, eriti kui töid teostatakse öhtusel ja öisel ajal (21.00-7.00-ni). Keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 alusel tuleb ehitusmüra piirväärtusena rakenda ajaperioodil 21.00-7.00 ja vastavas piirkonnas (elamud, II mürakategooria) 45 dB(A) taset. Kehtivate nõuete (müratasemete tagatavuse osas) täitmine on vägagi tõenäoline, kuid teatavaid ja lühiajalisi häiringuid ei saa täielikult välistada. Seega tuleb mürarikaste (arvestades ka piirkonna mürafooni) ehitustööde tegemist vältida öhtusel ja öisel ajal (21.00-7.00). Juhul kui ehitustööde korraldamine on siiski vastaval ajaperioodil ja piirkonnas vältimatult vajalik, siis kavandada töökorraldust nii, et mürarikkad tööd ei jääks perioodi 23.00-7.00.

Kokkuvõtvalt ei tuvastatud olulise negatiivse mõju eelduseid ja KSH protsessi algatamise vajadust. Käsitletud ptk-s esitatu tõttu kaaluda samas edaspidi järgnevat (tingimus/suunis, mida järgida edasistes tegevustes, tagamaks jätkuvate/tulevaste protsesside efektiivsemat korraldust):

- Mürarikaste (arvestades ka piirkonna mürafooni) ehitustööde tegemist vältida öhtusel ja öisel ajal (21.00-7.00). Juhul kui ehitustööde korraldamine on siiski vastaval ajaperioodil ja piirkonnas vältimatult vajalik, siis kavandada töökorraldust nii, et mürarikkad tööd ei jääks perioodi 23.00-7.00.

3.5.3. Mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sh looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus

Vastava ala kohta koondunud andmed käesolevas töös ei näita, et tegemist oleks tundliku või juba liiga intensiivselt kasutatud alaga, kus ptk 1 kirjeldatud arendustegevust ellu viia ei tohiks. Samuti ei esine looduslike iseärasusi (va veekogu kalda ehituskeeluvöönd (EKV)) või kultuuripärandit, mis kavandatavat tegevust võiks mõjutada või millele võiks omakorda mõju olla.

Kavandatud hoone jälgib varem väljakujunenud ehitusjoont, võimaldades sobitada LKS erandisse § 38 lg 4 p 1¹. Samuti saab planeeringuga määrata tehnovõrkude (-rajatiste (mh parkla)) ja silla paiknemise (LKS § 38 lg 5 p 8 ja 9) ehituskeeluvööndis. Erandid ei kohaldu seega teele. LKS § 40 järgi võib kalda ehituskeeluvööndit vähendada, arvestades kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Kalda ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul (planeerimismenetluse (üldplaneeringut muutev) käigus). **Vastava DP menetluse korral tuleb rõhutada aga seda,** et Keskkonnaamet vähendab EKV tsooni ikkagi vaid erandkorras. Siinkohal on kinnistu asetus võrreldes juba väljakujunenud kinnistute ja ehitistega aga selline, et ligipääsu võimalikule elamule muud moodi tagada on teadaolevalt võimatu. St võimaliku EKV vähendamise põhjendatus on tõenäoliselt Keskkonnaameti jaoks olemas (lõpliku põhjendatuse hinnangu annab siiski Keskkonnaamet, LKS sätestatud korra kohaselt).

Seega maaüksusel ei ole teist sellise tee jaoks sobivat asupaika, kus puuduks EKV vähendamise taotlemise vajadus. Järgnevalt on esitatud looduskaitseaduse § 40 lg 1 teemade (kalda kaitse eesmärkide suhestumine taimestiku, reljeefi, kõlvikute ja kinnisasjade piiridega, olemasolevate teede ja tehnovõrkudega ning väljakujunenud asustusega) analüüs. Analüüsitud teemavaldkondade järgselt on toodud ka koondjärgeldus (tegevuse kaalutavuse osas LKS § 40 lg 1 mõistes). EKV vähendamise taotluse tsoon on toodud ptk 1, joonisel 1.3.

Taimestik – Neiuvaiba tee 6 kinnistul asuvad üksikud puud ja muru. Ptk 1 alusel tuleb DP menetluse algatamise järgselt teostada haljastuse inventeerimine. Inventeerimise järgselt kanda joonistele säilitavate puude võrade ulatus. Määratud säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealal hoonestusala, teid, parklat, tehnovõrke ega teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi ei kavandata. Samuti tuuakse välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa likvideeritav haljastus ning põhjendused selle likvideerimiseks. Vastav tausteave võimaldab vajadusel taotleda ka Keskkonnaameti nõusolekut veekaitsevööndis (10 m) puu- ja põõsariinde raieks (tulenevalt veeseadusest). Arvestades DP kavas esitatud teavet, siis kõrghaljastuse eemaldamist saab pidada vähetõenäoliseks või toimuks see minimaalses mahu. Ptk 2.1 järgselt tuli tagada vastavas piirkonnas oja kallastel ökoloogiliselt toimiv taimekooslus. Senine maakasutus (linnalis keskkonnas olev haljasala) vastavas tsoonis jätkuks ning olulisel määral ei vähendata haljasala mahte (mh jälgitakse kehtiva ÜP nõudeid). St teadaolev andmestik ei näita vastuolu taimestiku valdkonnaga. Kokkuvõttes puudub negatiivne (ebasoodne) mõju taimestikule.

Reljeef – Maa-ameti andmete (2024) kohaselt asub kavandatava tegevuse ala (Neiuvaiba tee 6) ca 15 m kõrgusel merepinnast ning antud ala reljeef on tasane. Kavandatava elluviimiseks puudub vajadus maapinna reljeefi oluliselt muuta. Kokkuvõttes puudub negatiivne (ebasoodne) mõju reljeefile.

Kõlvikute ja kinnisasjade piirid – kavandatava tegevuse elluviimiseks puudub vajadus kinnisasjade piiride muutmiseks ning seniste kõlvikute (õuema) piiride muutusteks. Kokkuvõttes puudub negatiivne (ebasoodne) mõju kõlvikute ja kinnisasjade piiridele.

Olemasolevad teed ja tehnovõrgud – Neiuvaiba tee 6 kinnistu piirneb Randvere tee T3 kinnistuga, mis on Neiuvaiba tee ja kuhu nõ suubuks võimalikku elamut teenindav tee. Neiuvaiba teel paiknevad ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniehitised, elektriõhuliin alla 1 kV (AMKA.3x35+50) ja maapealne sideehitis. Seega on arenduskavaga kinnistu ääres olemas nii

tee kui ka tehnovõrgud ning viimased on võimalik DP menetluses (kui menetlus algatatakse) viia tulevase hooneni ilma oja ja selle kaldatsooni oluliselt mõjutamata (mh säilitades oja kallastel ökoloogiliselt toimiva taimekoosluse). Kokkuvõttes puudub negatiivse (ebasoodne) mõju eeldus tulenevalt ligipääsudest ja tehnovõrkudest.

Väljakujunenud asustus – DP kava ala asub piirkonnas, kus on juba väljakujunenud asustus ning DP kava ala kava ei muuda seda asustusmustrit ehk sobitub piirkonda (vt ka joonis 3.1). Kokkuvõttes puudub negatiivse (ebasoodne) mõju eeldus tulenevalt väljakujunenud asustusest ja selle suhestumisest oja kaldavööndisse (st tegevus ei muuda paikkonnas väljakujunenud maakasutuspõhimõtteid).



Joonis 3.1. Mähe oja ehituskeeluvööndis (sinise ala) varasemalt väljakujunenud asustus ja DP kava ala (koos EKV vähendamise tsooni, väljakujunenud ehitusjoone ja elamuga). Alus mh: Maa-amet, 2024.

Koondkokkuvõte - LKS § 40 lg 1 järgselt analüüsitud teemavaldkonnad ei andnud ühelgi juhul negatiivset vastet, st kalda kaitse eesmärkide negatiivset mõjutamist ei saa tegevuse lubamisel eeldada. **Kokkuvõtvalt (vastava ptk teemavaldkond) ei tuvastatud olulise negatiivse mõju eelduseid ja KSH protsessi algatamise vajadust.**

3.5.4. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 võrgustiku alale

Ptk 2.2 nähtub, et DP kava vahetus (ca 100 m raadiuses) ümbruskonnas olulisi Euroopa Liidu või riiklike looduskaitseobjekte ei asu. Lähimad väärtuslikud alad, sh Pirit loodusala jääb enam kui 100 m kaugusele. EELIS põhjal jäävad DP kava alast ja sellele DP kavaga määratud kontaktvööndist ca 300 m raadiuses välja vääriselupaigad, kaitsealused üksikobjektid ning kaitsealused loomad, taimed jt kaitsealuste elustiku/objektide kategooriad. Üksikelamu kavandamise mõjueeldused vastavas asupaigas on ka lokaalsed ehk kinnistu põhised, tulenevalt ka ptk 1 ja 2 esitatud tausta teabest. Üldiseid ala väärtusi käsitleti eelnevas ptk-s ehk ptk 3.5.3-s. Kokkuvõtvalt ei tuvastatud olulise negatiivse mõju eelduseid ja KSH protsessi algatamise vajadust.

3.5.5. Piiriülene mõju ja katastroofid

Kavandatava tegevusega ei kaasne täiendavaid ohtlikke olukordi (suurõnnetusi/katastroofe) ega ka piiriüleseid mõjusid. Seega tegevus ei lisa täiendavaid ohtusid tavapärasesse keskkonda, arvestades mh tegevuse mastaabiga. Kokkuvõtvalt ei ole ette näha negatiivsete (ebasoodsate) mõjude avaldumist.

3.6. Eelhindamise kontroll-loetelu KMH tasandi ehk tegevuslubade võtmes

Hinnangud on antud, arvestades nii otsese, kui ka kaudse mõju suurust ja ruumilist ulatust (nt geograafiline või mõjutatavate (inimesed vm) hulk) ning võimalikkust, tugevust, kestvust, sagedust ja pöördumist, sh kumulatiivsust ja koosmõju, samuti ka õnnetuste esinemise võimalikkust (ka alad, kus õigusaktidega kehtestatud nõudeid on ületatud või võidakse ületada). **Tegevuse kava elluviimisega seotud olulised keskkonnaprobleemid ehk ebasoodsad mõjud** (koos muude mõjualas toimuvate ja/või planeeritavate tegevustega) **ja mõjude (ebasoodne olustik) tõhusa ennetamise, vältimise, vähendamise ja leevendamise täiendavad võimalused** on seotud alljärgnevate teemadega:

- maa ja maakasutus.
- märgalad.
- jõeäärsed alad, jõesuudmed, rannad ja/või kaldad.
- veestik (sh põhjavesi (veeressurss) ja merekeskkond), sh oht keskkonnale.
- muld ja pinnas ning õhk ja kliima (sh oht keskkonnale).
- maavarade kasutus.
- ressursikasutus (sh energiakasutus), jäägid ja heited ning jäätmete.
- maastik (sh pinnavormid).
- looduslik mitmekesisus (loomastik ja taimestik ning metsad) ja kaitstavad loodusobjektid (sh Natura 2000 võrgustiku alad).
- elanikkond (sh tiheasustusalad), inimese tervis, heaolu ja vara (sh geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond) ning kultuuripärand ja arheoloogilised väärtused (vastupanuvõime) - mh müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirus ja lõhn.
- suurõnnetuse, katastroofi ning piiriülesuse aspektid.

Alljärgnevalt on eelnevalt esitatud loetelu teemad täpsemalt lahti kirjutatud.

Maa ja maakasutus – vastavaid teemasid on kajastatud ptk 3.1, 3.2, 3.5.1-3.5.4. Kogutud teabe alusel puudub eeldus oluliseks ebasoodsaks mõjuks. Siiski järgida ptk 3.5.1 ja 3.5.2 seatud meetmeid/suuniseid, väheste mõjude eelduste minimeerimiseks/vältimiseks ning tagamaks jätkuvate/tulevaste protsesside efektiivsemat korraldust.

Märgalad – puuduvad tegevusala tsoonis, st mõju eeldused puuduvad.

Jõeäärsed alad, jõesuudmed, rannad ja/või kaldad –temaatikat on avatud juba ptk 1, 2 ja 3.5.1., 3.5.3 ning 3.5.4. Oluliste ebasoodsate mõjude eeldus vastava teemavaldkonna osas puudub. Siiski järgida ptk 3.5.1 seatud meetmeid/suuniseid, väheste mõjude eelduste minimeerimiseks/vältimiseks ning tagamaks jätkuvate/tulevaste protsesside efektiivsemat korraldust.

Veestik (sh põhjavesi (veeressurss) ja merekeskkond), sh oht keskkonnale – seonduvat on kajastatud juba ptk 2.1, 2.2 ja 3.5.1. Kogutud teabe alusel puudub eeldus oluliseks ebasoodsaks mõjuks. Siiski järgida ptk 3.5.1 seatud meetmeid/suuniseid, väheste mõjude eelduste minimeerimiseks/vältimiseks ning tagamaks jätkuvate/tulevaste protsesside efektiivsemat korraldust.

Muld ja pinnas ning õhk ja kliima (sh oht keskkonnale) – seonduvat on kajastatud juba mh ptk 3.1, 3.5.1 kuni 3.5.4. Ei ole alust eeldada oluliste ebasoodsate mõjude avaldumist. Siiski järgida ptk 3.5.2 seatud meetmeid/suunist, väheste mõjude eelduste minimeerimiseks/vältimiseks ning tagamaks jätkuvate/tulevaste protsesside efektiivsemat korraldust.

Maavarade kasutus – kavandatav ei asu maardlal ehk ei sea maavara potentsiaalsele kasutusele võtmisele täiendavaid piiranguid. DP kava alal vajalikke materjale kasutatakse teadaolevalt eesmärgipäraselt, põhjustamata mõjusid ressurssidele või teistele, kes neid kasutada võiksid.

Ressursikasutus (sh energiakasutus), jäägid ja heited ning jäätmete – planeeritav tegevus (ptk 1) ei mõjuta, asjakohase teemavaldkonnaga seotud ehk eelnevalt nimetatud aspekte, negatiivselt (tulenevalt ptk 1 ja 2 ning 3.1, 3.2, 3.5.1, 3.5.2 ja 3.5.3). Muuhulgas on juba arvesse võetud või arvesse võetav jäätmete ning selle asjakohane korraldamine ja käitlemine kehtivate normide alusel. Siiski järgida ptk 3.5.1 seatud meetmeid/suuniseid, väheste mõjude eelduste minimeerimiseks/vältimiseks ning tagamaks jätkuvate/tulevaste protsesside efektiivsemat korraldust.

Maastik (sh pinnavormid) – kavandatav tegevus ei kutsu esile maastiku (sh pinnavormide) ebasoodsat mõjutamist, sh ka naabrusalade kontekstis (tuginedes mh ptk-le 3.1 ja 3.5.1). Ei ole alust eeldada oluliste ebasoodsate mõjude avaldumist.

Looduslik mitmekesisus (loomastik ja taimestik ning metsad) ja kaitstavad loodusobjektid (sh Natura 2000 võrgustiku alad) – vastavat teemat on kajastatud juba nt ptk 1, 2, 3.1, 3.5.1, 3.5.3 kuni 3.5.4. Kogutud andmed näitavad, et oluliste ebasoodsate mõjude eeldus vastava teemavaldkonna osas puudub (sh Natura 2000 alade osas on mõjude esinemine välistatud). Veestiku kontekstis järgida ptk 3.5.1 seatud meetmeid/suuniseid, väheste mõjude eelduste minimeerimiseks/vältimiseks ning tagamaks jätkuvate/tulevaste protsesside efektiivsemat korraldust.

Elanikkond (sh tiheasustusalad), inimese tervis, heaolu ja vara (sh geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond) ning kultuuripärand ja arheoloogilised väärtused (vastupanuvõime) - mh müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn – arvestades juba ptk 1 ja 2 esitatud ning ptk 3.1 kuni 3.5 kirjeldatud ja sätestatud, siis oluliste ebasoodsate mõjude eeldus puudub. Siiski järgida ptk 3.5.1 ja 3.5.2 seatud meetmeid/suuniseid, väheste mõjude eelduste minimeerimiseks/vältimiseks ning tagamaks jätkuvate/tulevaste protsesside efektiivsemat korraldust.

Suurõnnetuse, katastroofi ning piiriülesuse aspektid – käesolevat teemat on kajastatud ptk 3.5.5. Kavandatud tegevusel puudub vastavale teemavaldkonnale ebasoodsa mõju eeldus.

3.7. KSH läbiviimise vajalikkus ning seisukohtade küsimise suunised

Lähtudes ptk 3.1-3.6 esitatud informatsioonist, ei ole olulise negatiivse keskkonnamõju avaldumist strateegilise dokumendi koostamise algatamisel, koostamisel ja rakendamisel ette näha. **Eeltoodu alusel asub Alkranel OÜ seisukohale, et kohalikul omavalitsusel ei ole vajadust KSH protsessi algatada.** Kavandatava tegevuse elluviimisel on võimalik rakendada ptk-is 3.5.1 ja 3.5.2 välja toodud tingimusi/suuniseid (eeskätt riskide ilmnemise tõenäosuste maandamiseks) ning tagamaks jätkuvate/tulevaste protsesside efektiivsemat korraldust. Eraldi ja täiendavate seiremeetmete määramist ei peeta siinkohal asjakohaseks.

KSH algatamise vajalikkuse osas otsustamine ning sellest teavitamine toimub KeHJS § 35 alusel. **Eelnevalt tuleb otsuse eelnõu osas seisukohta küsida asjaomastelt asutustelt (KeHJS § 33 lg 6). Asjaomase ametkonna või osapoolena, kellelt täiendavalt seisukohti võiks (KSH vajalikkuse üle otsustamise kontekstis) küsida, tuvastas Alkranel OÜ oma töös Keskkonnaameti.** Seisukohtade küsimise korraldamise (sh asutuste määratlemine) lõplik korraldamine on siinkohal kohaliku omavalitsuse vastava menetluse juhtorgani (**Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet**) pädevuses (arvestades ka varasemat koostööd ametkondadega, vastava DP kava menetlemise kontekstis).

KSH algatamise või mittealgatamise otsustab kohalik omavalitsus (Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet) kaalutluse alusel. Käesolev dokument on otsustajatele vaid töövahendiks lõplike seisukohtade andmiseks ehk kujundamiseks. Lõpetuseks – otsustusprotsessi (mh seisukohtade küsimine KSH-ga seonduva otsuse eelnõule) täpsem suunamine ja korraldamine on kohaliku omavalitsuse (Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet) pädevuses. Otsustaja saab otsustada ka käesolevas töös esitatud tingimuste/suuniste parameetrite ehk suuniste rakendamise sõnastuste üle, va juhtudel, kus õigusruum ei sätesta teisiti (nt looduskaitselikud aspektid, seonduvalt liikide ja nende elupaikade soodsuse tagamisega).

Kokkuvõte

Käesoleva KSH eelhinnangu objektiks oli Harju maakonnas, Tallinnas, Pirita linnaosas, Mähe asumis, Neiuvaiba tee 6 (78401:101:6910) kinnistu detailplaneeringu (DP047110) kava (planeeringut ei ole algatatud). DP kava eesmärgiks on pereelamu tarbeks ehitusõiguse määramine, tee, oja ületuskoha ja maja rajamiseks. Täpsemalt vt käesoleva dokumendi ptk 1.

Juhindudes DP kavast (ptk 1) ning selle ümbruskonna kohta koondatud andmetest (ptk 2) saab kokku võtta mõjude eelduste ehk KSH vajaduse analüüsi (ptk 3) tulemused järgnevalt. **Tulemused** – lähtudes ptk 3.7 esitatud informatsioonist, ei ole olulise negatiivse keskkonnamõju avaldumist strateegilise dokumendi koostamise algatamisel, koostamisel ja rakendamisel ette näha. **Eeltoodu alusel asub Alkranel OÜ seisukohale, et kohalikul omavalitsusel ei ole vajadust KSH protsessi algatada.** Kavandatava tegevuse elluviimisel on võimalik rakendada ptk-is 3.5.1 ja 3.5.2 välja toodud tingimusi/suuniseid (eeskätt riskide ilmumise tõenäosuste maandamiseks) ning tagamaks jätkuvate/tulevaste protsesside efektiivsemat korraldust. Eraldi ja täiendavate seiremeetmete määramist ei peeta siinkohal asjakohaseks.

KSH algatamise vajalikkuse osas otsustamine ning sellest teavitamine toimub KeHJS § 35 alusel. **Eelnevalt tuleb otsuse eelnõu osas seisukohta küsida asjaomastelt asutustelt (KeHJS § 33 lg 6). Asjaomase ametkonna või osapoolena, kellelt täiendavalt seisukohti võiks (KSH vajalikkuse üle otsustamise kontekstis) küsida, tuvastas Alkranel OÜ oma töös Keskkonnaameti.** Seisukohtade küsimise korraldamise (sh asutuste määratlemine) lõplik korraldamine on siinkohal kohaliku omavalitsuse vastava menetluse juhtorgani (**Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet**) pädevuses (arvestades ka varasemat koostööd ametkondadega, vastava DP kava menetlemise kontekstis).

KSH algatamise või mittealgatamise otsustab kohalik omavalitsus (Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet) kaalutluse alusel. Käesolev dokument on otsustajatele vaid töövahendiks lõplike seisukohtade andmiseks ehk kujundamiseks. Lõpetuseks – otsustusprotsessi (mh seisukohtade küsimine KSH-ga seonduva otsuse eelnõule) täpsem suunamine ja korraldamine on kohaliku omavalitsuse (Tallinna Keskkonna- ja Kommunaalamet) pädevuses. Otsustaja saab otsustada ka käesolevas töös esitatud tingimuste/suuniste parameetrite ehk suuniste rakendamise sõnastuste üle, va juhtudel, kus õigusruum ei sätesta teisiti (nt looduskaitsealised aspektid, seonduvalt liikide ja nende elupaikade soodsuse tagamisega).

Kasutatud allikad

Esitatud olulisim materjalide loetelu (arvestades ka varasemas dokumendis esitatud ehk juba teostatud viitamisi nt õigusaktidele jms, mida siinkohal tingimata ei dubleerita):

- Eelhindamine KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine. Riin Kutsar, 2015.
- Eelhindamise KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine. Riin Kutsar ja Keskkonnaministeerium, 2018.
- EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem), Keskkonnaagentuur (05.11.2024).
- EELIS Infoleht, Keskkonnaagentuur, 18.10.2024.
- Eesti pinnase radooniriski kaart <https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e> Eesti Geoloogiakeskus, 2023.
- Harju maakonnaplaneering 2030+. OÜ Hendrikson & Ko, 2013-2018.
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus Riigikogu vastu võetud 22.02.2005 (Avaldamismärge: RT I, 11.06.2024, 7).
- Keskkonnaportaali, <https://register.keskkonnaportaali.ee/> viimati alla laetud 25.10.2024.
- Lääne-Eesti vesikonna veemajanduskava 2022-2027. Kliimaministeerium, 2022.
- Maa-ameti kaardirakendused (www.maaamet.ee), 2024.
- Pirita linnaosa üldplaneering. Tallinna Linnavolikogu 2016.
- Riiklik Ehitusuuringute Instituut Tallinna ehitusgeoloogiline kaart M 1:5000. Leht 44(43), 1995.
- Tallinna arengustrateegia 2035. Tallinna Linnavolikogu, 2020.
- Tallinna keskkonnanstrateegia aastani 2030, 2013.
- Tallinna kodulehekülge <https://www.tallinn.ee/et/tallinna-elanike-arv> viimati alla laetud 23.10.2024
- Tallinna linna ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2034, 2023.
- Tallinna planeeringute register (<https://tpr.tallinn.ee/>), 23.10.2024.
- Tallinna üldplaneering. Tallinna Säästva Arengu ja Planeerimise Amet, 2001.