

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Planeeritava ala andmed:

AADDRESS	Harju maakond, Saku vald, Juuliku küla, Juuliku tee 3 maaüksus ja lähiala
Katastritunnus:	71801:005:0661
Sihtotstarve:	50% ärimaa, 50% tootmismaa

Planeeringuga haaratud maa-ala: ca 10,9 ha.

Detailplaneeringu eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Juuliku tee 3 maaüksuse jagamine äri- ja tootmismaa ning transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning ehitusõiguse määramine äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga tehnovõrkude ja rajatiste, heakorrasuse, avaliku ruumi, haljastuse, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendus.

Planeeritava ala üldinformatsioon, tegevuse kirjeldus ja iseloom

Igasugune ehitustegevus mõjutab erineval määral olemasolevat olukorda. Oluline on välja selgitada, kas mõju võib eeldatavalt olla olulise tähtsusega.

Planeeritav ala koosneb Juuliku tee 3 (71801:005:0661, tootmismaa 50% ja ärimaa 50%, pindala 85 411 m²) ja lähiala Juuliku tee (71801:001:1636 ja 71801:005:0557, transpordimaa 100%) ning 11340 Tallinn-Saku-Laagri tee (71901:001:0350) maaüksustest. Juurdepääs planeeringualale on munitsipaalomandis olevalt Juuliku teelt.

Esitatud eskiislahendus on järgmine:

Arendaja soov on maaüksusele kavanda 13 äri- ja tootmismaa krunti. Täpset äri- ja tootmistegevust hetkel teada ei ole. Kavas on kruntidele määrata ehitusõigused äri- ja tootmishoonete ehitamiseks. Soov on kruntidele määrata hoonestusalad ning ehitusõigus kuni 14 m kõrguste hoonete püstitamiseks ja lisaks tehnoloogilisest vajadusest lähtuvalt lubada teatud hooneosi kõrgusega kuni 18 m. Kruntide liitmisel on kasvas lubada liita kruntide ehitusõigused. Kruntide täisehituse protsendiks kavandatakse kuni 50 %. Äri- või tootmistegevuse kirjelduse kohta on öeldud, et maa-alale kavandatakse ärihooneid, tootmishooneid, logistikahooneid jms või nimetatud funktsioonid kombineerituna. Lubatud on keskkonnasõbralik tootmine, hoiduda suure jäätmetootluse, müra, õhusaaste jm negatiivse keskkonnamõjuga seotud ettevõtlusest.

Kirjeldatud lahendus on siiski alles detailplaneeringu algatamise taotluse juures olev eskiislahendus, mis planeerimisprotsessi käigus võib muutuda. Siiski kirjeldab see arendaja poolset üldist nägemust.

Ligikaudu poolel alal asuvad lille- ja taimekasvatusega tegeleva ettevõtte AS Nurmiko kasvuhoone ja muud tootmishitised ning ülejäänud ala on rohumaa. Planeeringualale on ehtisregistri andmetel registreeritud kontorihoone (116029899), masuudi pumbamaja (116029901), garaaž (116029902), katlamaja (116029903), kasvuhoone abihoone (116029904), pumbamaja (116029906), kasvuhoone (120261443), viihall (120295358), pakkimis- ja hoiuhall (120312807), kasvuhoone nr 2 (120314076) ja hakkepuiduhoidla (120791676).

**Strateegilise planeerimisdokumendi iseloom, sisu, asjakohasus ja olulisus
keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse ning tähtsus Euroopa
Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel**

Saku valla üldplaneeringu (kehtestatud Saku Vallavolikogu 20.04.2023. a otsusega nr 24) kohaselt asub planeeritav ala tiheasustusalal, mille maakasutuse juhtotstarve on äri- ja tootmisettevõtte maa-ala (ÄT) ja lähiala on liikluse ja liiklust korraldava ehitise maa-ala (LL). Maaüksus jääb osaliselt kinnitatud reoveekogumisalale ja osaliselt perspektiivse ühiskanaliseerimisega (ÜVK) kaetavale alale. Perspektiivse ühisveevärgi ja -kanaliseerimise välja ehitamise kohustus on huvitatud isikul, sealjuures ei ole lubatud ajutised/lokaalsed lahendused. Algatatav detailplaneering on kooskõlas kehtiva Saku valla üldplaneeringuga.

Detailplaneering koostatakse kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi (ehk Saku valla) osa (ehk Juuliku tee 3 maaüksuse ja lähiala) kohta. Detailplaneeringu planeerimiseaduse kohane üldine eesmärk on üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. See on lähiaastate ehitustegevuse alus. Detailplaneeringu olemasolul või detailplaneeringu koostamise kohustuse korral on detailplaneering ehitusprojekti koostamise alus. Praegusel juhul saab antud detailplaneering edaspidi planeeritava maaüksuse ja lähiala ehitusprojekti aluseks.

Kuna tegemist on sisuliselt ühe maaüksuse piires tehtava detailplaneeringuga, siis ei ole võimalik luua otseseid olulisi seoseid Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisega, sest tegemist on väga erineval tasemel olevate õigusaktidega. Planeeritava maaüksuse detailplaneering ei mõjuta eeldatavalt negatiivselt Euroopa Liidu õigusaktidega seonduvat.

Koostatav detailplaneering peab vastama kõikidele asjakohastele õigusaktidele. Samuti peab planeeritav tegevus olema kooskõlas lisaks üldplaneeringule veel selliste põhiliste strateegiliste dokumentidega nagu näiteks Saku valla arengukavaga, Saku valla ühisveevärgi ja -kanaliseerimise arendamise kavaga, Saku valla jäätmekavaga ja Saku valla kliima- ja energiakavaga. Kõiki nõudeid täites tagatakse planeeringuga hästi toimiv ümbruskonda sobiv ja keskkonda võimalikult säästev lahendus.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu koostamise eesmärgiks on detailplaneeringuga kaasnevate keskkonnamõjude kohta informatsiooni kogumine ja analüüsimine. Samuti keskkonnatingimuste integreerimine planeerimisse selle võimalikult

varajases etapis. Detailplaneeringu tasandit arvestades ei ole see otseseks vahendiks näiteks riiklike keskkonnakaalutluste muutmisel. Samas arvestab detailplaneering riiklike normatiividega, sealhulgas Euroopa Liidu normidega, mis omakorda tulenevad üldisematest keskkonnakaalutlustest. Kavandatav tegevus ei ole teadaolevalt vastuolus ühegi strateegilise planeerimisdokumendiga. Lähtuvalt detailplaneeringu sisust ja planeerimisseaduse §is 126 detailplaneeringute ülesannetest ei oma detailplaneering omakorda mõju keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse.

Planeeritav ala ja selle lähiümbros

Planeeringuala piirneb Julienhofi (71801:005:0542), Juuliku tee 1 (71801:005:0342), Juuliku tee (71801:005:0563), Oskari (71801:005:0544), Midri (71801:003:0361), Juuliku tee 10 // Soomre (71801:003:0362), Juuliku tee 12 // Sassi (71801:003:0833), Juuliku tee 14 (71801:003:0832), 11340 Tallinn-Saku-Laagri tee (71901:001:0350), 11340 Tallinn-Saku-Laagri tee L20 (71901:001:0874), 11340 Tallinn-Saku-Laagri tee L21 (71901:001:0870), 11340 Tallinn-Saku-Laagri tee L22 (71901:001:1090), Julienhofi väli (71801:003:0089) ja Julienhofi mets (71801:003:0090) maaüksustega.

Saku valla üldplaneeringu järgi jääb Juuliku tee 3 maaüksuse ümbrusesse nii hajaasutusega alasid, uut äri- ja tootmismaad, pere- ja ridaelamumaad ja haljasala ja parkmetsa maa-ala.

Lähteseisukohtade punktis 4.19 on öeldud, et hoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda, et pere- ja ridaelamu maa-ala ning äri- ja tootmisettevõtte maa-ala vahele tuleb rajada kaitsehaljastus laiusega üldjuhul 30 m võimalike häiringute leevendamiseks. Kaitsehaljastus võib olla kitsam või sellest loobuda, kui kasutatud on teisi piisavaid meetmeid häiringute leviku tõkestamiseks. Kaitsehaljastus võib olla ühtlasi krundi haljastatav/looduslikuna säiliv osa.

Lähteseisukohtade punktis 4.15 on öeldud, et lubatud on keskkonnasõbralik tootmine, hoiduda tuleb suure jäätmetootluse, müra, õhusaaste jm negatiivse keskkonnamõjuga seotud ettevõtlusest.

Lähteseisukohtade punktis 4.8 on öeldud, et detailplaneeringu seletuskirjas esitada kontaktala analüüsil põhinevad järeldused hinnates maa-ala arengupotentsiaali ja vajadusi. Täpsustada, millised on ruumilise keskkonna analüüsile tuginedes väärtused, mille poole püüeldakse majandusliku, sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna arengu pikaajalisi suundumusi ja vajadusi silmas pidades. Põhjendada, et miks eelistatakse üht lahendust teisele ning millised on uushoonestuse rajamise ja planeeringuga kavandatu kaalutlused ja põhjendused, sh millest lähtudes on valitud hoone asukoht, mida üldse kogu planeeringuga kavandatu elluviimine endaga kaasa toob jms.

Seega üldiselt saab eeldada, et planeeritav tegevus hakkab sobituma ümbritsevasse keskkonda ja ei lähe olemasolevate tegevustega tugevalt vastuollu. Konflikt võib eelkõige tekkida olemasolevate elamumaadega, kuid detailplaneeringu koostamise käigus tuleb leida elanikele leevendavad tingimused ja lahendus, mis sobitub olemasolevate elamute kõrvale.

Planeeritava ala tingimused, kitsendused ning tegevusega kaasnevad tagajärjed ja mõjud

Värskeid ehitusgeoloogilisi uuringuid alal läbi viidud ei ole. Tegemist on Maa-ameti geoloogilise baaskaardi andmetel kaitsmata põhjaveega alaga. Negatiivne mõju põhjaveele võib tekkida läbi saasteainete pinnasesse ja põhjavette sattumise, mis võib ohustada põhjavee kvaliteeti. Saasteainete sattumine põhjavette võib toimuda nii ehitus- kui ka kasutusetapis. Negatiivset mõju on võimalik vältida töökorralduslike meetmete ja ohutusmeetmete järgimisega. Seega tuleb erilist tähelepanu pöörata ka ehitusaegsete masinate, seadmete, ehitusmaterjalide ja jäätmete hoiukohtadele, et sealt ei lekiks pinnasesse ohtlikke aineid. Tööde käigus tuleb kasutada mehhanisme ja tehnoloogiat, mis välistavad ohtlike ainete sattumise pinnasesse. Lähtesekohtades on öeldud, et veevarustus ja kanalisatsioon peab võimaldama kohest liitumist ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Seega planeeritav tegevus teadaoleva informatsiooni kohaselt ja oma olemuselt kasutamise ajal põhjaveele reostusohu ei kujuta. Seega eeldatavalt pinnasele ja põhjaveele ohtu ei teki.

Planeeritaval alal ei asu keskkonnaregistri, Maa-ameti ja EELISE kaartide andmetel olulisi looduskaitselisi või muinsuskaitselisi objekte ning looduskaitsealuseid liike. Lähimaks looduskaitsealuseks objektiks on ca 100 m kaugusel asuv III kaitsekatergooria hiireviu (Buteo buteo, KLO9128005) piiritletud leiukoht. Kuna nimetatud objekt jääb planeeritavast alast väljapoole, siis sellele olulist mõju ei saa tekkida. Seda enam, et planeeritava tegevusega ei kaasne tegevuse iseloomust tulenevalt ohtlikke tagajärgi. Otsene mõju kaitstavatele loodusobjektidele võib tekkida läbi objekti hävimise, kahjustamise ja nt liikide elupaikade pindala vähenemise või killustamise. Kaudne mõju võib tekkida läbi olemasolevate tingimuste (nt vee- või valgusrežiimi muutmise, füüsilised häiringud vms) ebasoodsamaks muutumise. Kuna planeeritaval alal ei ole registreeritud kaitstavaid loodusobjekte, siis otsene mõju kaitstavatele loodusobjektidele puudub. Võttes arvesse lähemate kaitstavate loodusobjektide asukohti ja kaugust planeeritavast alast, siis võib mõningane kaudne mõju kaitsealusele objektile olla. Siiski ei ole põhjust eeldada, et see on oluline. Lindude puhul on alaei ole eeldada ka kaudset negatiivset mõju. Hiireviu ehitab oma pesa metsa. Seega pesapaik jääb eeldatavasti siiski sinna piiritletud leiukohta ja mitte planeeritavake alele. Jahiala valikul on hiireviu kaunis paindlik. Eelistatakse rohumaid, kuid saaki otsivaid hiireviusid võib kohata ka põldudel, lageraielankidel, sooservades, teeäärtes või talude lähedal. Kuna ka praegu on Juuliku tee 3 alal aastaid olnud tootmistegevus, siis tõenäoliselt ei ole seal tema peamist jahiala. Mõnevõrra võib negatiivset mõjuda see, et ala plaanitakse tihedat täis ehitada ja müra võib tulla praegusest rohkem. Samas jääb ümberringi looduslikku rahulikku ala järgi päris palju. Seega pole põhjust eeldada, et planeeritava tegevusega oluliselt lähedal asuva hiireviu leiukohta mõjutatakse.

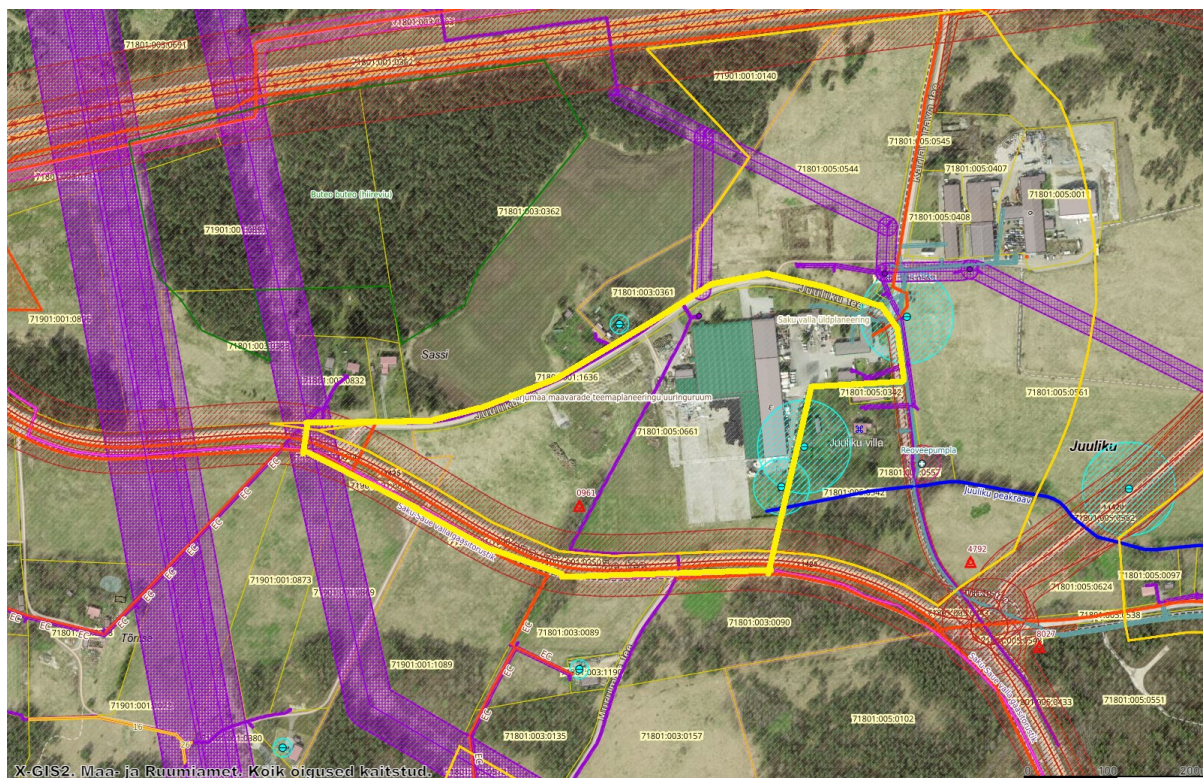
Lähim kultuurimälestis on ca 50 m kaugusel ja selleks on ehitismälestis (Juuliku villa, kultuurimälestiste registri nr 2952). Tegemist on väljapaistva baltisaksa arhitekti Robert Natuse projekteeritud hoone. Sellel on kaitsevöönd, mis on 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist arvates. Kuna see jääb planeeritavast alast väljapoole, siis otsene mõju puudub. Planeeringu lahenduse väljatöötamisel tuleb kooskõõd teha ka Muinsuskaitseametiga, siis on välistatud ka kaudne mõju.

Planeeringualasse ei kuulu ühtegi märgalade, randade, pinnavormide, roheline võrgustiku, kaitstavate loodusobjektide sh Natura 2000 võrgustiku aladesse kuuluvat ala. Seega mõju neile ei saa tekkida.

Planeeritav ala ei asu rohevõrgustiku alal või selle vahetus naabruses. Seega rohevõrgustikule eeldatavalt olulist negatiivset mõju ei avaldata.

Planeeritava ala ei jää maardla peale või selle vahetuslähedusse. Seega otsest mõju maavaradele ja maardlale ei teki. Kaudne mõju maavaradele seisneb selles, et ehituseks tuleb maavarasid siiski kasutada. Ehitustööde käigus kasutatakse tavapäraseid ehituseks vajaminevaid loodusvarasid ja ehitusmaterjale. Peamiselt kasutatakse killustiku, kruusa ja liiva. Teede ja parklate katmiseks kasutatakse asfaltbetooni. Tallinna lähiümbruses ja Saku vallas endas on mitmeid karjääre, kust on enamus looduslikke ehitusmaterjale kättesaadavad. Lisaks kasutatakse haljastuseks mulda ja muruseemet. Seega kokkuvõtvalt ei ole oodata suurt mõju loodusressursside kasutamisele. Energiat kasutatakse niivõrd, kui seda vajab tegevuseks kasutatav tehnika.

Planeeringualal on kitsendusteks elektripaigaldise kaitsevöönd, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd, puurkaevude (PRK0023224, PRK0011445 ja PRK0001512) veehaarde sanitaarkaitsealad, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, sideehitise kaitsevöönd, geodeetilise märgi kaitsevöönd ning Juuliku villa (kinnismälestis nr 2952) kaitsevöönd, mis on 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist arvates. Muid kitsendusi (vt joonis 1) Maa-ameti andmetel hetkeseisuga ei esine.



Joonis 1. Väljavõte Maa-ameti kitsenduste kaardist (planeeringuala on tähistatud kollase joonega)

Mõju piirkonna välisõhu kvaliteedile võib kavandatava tegevuse puhul tekkida pigem ehituse ajal. Ehitusaegne mõju on seotud tolmu tekke ja levikuga ning on seega ajutine (st, et esineb ehitustööde ajal ning kaob pärast tööde lõppu). Ehitusaegse tolmu teke ja levik piirdub üldjuhul ehitusobjekti lähialadega ja seda on võimalik viia miinimumini töökorralduslike meetmetega (nt ilmastikuolude jälgimine tööde läbiviimisel, tolmu materjali kastmine jne). Eelhinnangu koostamise ajal ei ole teavet kavandatava tegevusega kaasneva olulise mõju kohta välisõhu kvaliteedile.

Välisõhus levivat müra reguleerib atmosfääriõhu kaitse seadus (AÕKS), mille kohaselt eristatakse tööstusmüra ja liiklusemüra. Ehitamise perioodil esineb ajutine ehitusaegne müra (eelkõige transpordist ja ehitamistegevusest tekitatud müra). Ehitustööde korraldamisel tuleb arvestada ehitusmürale kehtestatud müra normtasemetega ja kavandada tegevused viisil, et tagatud on normidest kinnipidamine. Ehitiste kasutamise etapil tuleb müra osas igal juhul tagada normikohane müra. Seega olulist mõju eeldada ei ole. Samuti pole hetkel teadaolevalt tegemist sellise tootmisega, mille puhul oleks oodata ülemäärast müra tekkimist. Kuna planeeritava ala vahetusläheduses on ka elamuid, siis tuleb planeeringus müra osas erilist tähelepanu pöörata. Seetõttu on planeeringu koostamisse kaasatud ka Terviseamet, kes on ühtlasi planeeringu kooskõlastaja.

Ehitustööde ajal võib mõningal juhul esineda ka vibratsiooni. Antud juhul ei ole siiski tegemist töödega, mis põhjustaksid eeldatavasti märkimisväärset maapinna kaudu levivat vibratsiooni. Juhul, kui ehitusel kasutatakse vaiade rammimist või muud olulist vibratsioonitaset põhjustavat ehitustehnoloogiat, siis tuleb tagada, et vibratsioonitase elamutes jääks normide piiresse. Eestis on vibratsiooni normtasemed hoonetes reguleeritud sotsiaalministri 17. mai 2002. a määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“. Siiski on kindel, et ehitusaegne vibratsioon on ajutise iseloomuga ning selle mõju on mööduv. Ehitiste kasutusetapis vibratsioonimõju eeldada ei ole.

Kavandatav tegevus tõstab paratamatult antud piirkonnas mõnevõrra liiklussagedust ja -koormust. Juurdepääs planeeringualale on munitsipaalomandis olevalt Juuliku teelt. Seega olemasolevalele teele tekib koormust juurde ja see võib mõjutada ümbruskonna elanikkonna senist liiklusolukorda. Samas on tegu teega, mis eeldatavalt selle lisanduva koormuse vastu võtab. Seega olulist negatiivset lisanduvat mõju oodata ei ole.

Ehitustööde käigus kasutatakse tavapäraseid ehituseks vajaminevaid loodusvarasid ja ehitusmaterjale. Peamiselt kasutatakse killustikku, kruusa, liiva jms. Tallinna lähiümbruses ja Saku vallas endas on mitmeid karjääre, kust on enamus looduslikke ehitusmaterjale kättesaadavad. Lisaks kasutatakse haljastuseks mulda ja muruseemet. Tee katmiseks kasutatakse asfaltbetooni. Hoonete ehitamiseks kasutatakse tavapäraseid ehitusmaterjale. Seega ei ole oodata suurt mõju loodusressursside kasutamisele. Vee erikasutust hetke informatsiooni kohaselt ei planeerita. Energiat kasutatakse niivõrd, kui seda vajab tegevuseks kasutatav tehnika (nii ehitusaegne kui ka hoonete kasutusaegne).

valgusreostuse tekkimist. Planeeritaval alal ei asu Natura 2000 alasid, hoiualasid, kaitsealasid, kaitsealuseid liike, püsielupaiku, kaitstavaid looduse üksikobjekte, vääriselupaiku, rohevõrgustikku ega kultuurimälestisi. Seega puudub neile eeldatavalt oluline negatiivne mõju. Maavarade kasutamisele samuti olulist negatiivset mõju oodata ei ole. Eeldada ei ole ka sellist visuaalset häiringut, mis võiks oluliselt puudutada inimeste heaolu. Kui tegevuse kavandamisel, ehitamisel ja kasutamisel juhindutakse jäätmehierarhia põhimõtetest ning jäätmete käitlemisel järgitakse jäätmeseaduse, selle alamaktide ja Saku valla jäätmehoolduseeskirja nõudeid, siis olulist negatiivset keskkonnamõju seoses jäätmetekke ja jäätmekäitlusega ei teki. Õhukvaliteedi olulist halvenemist, ülemäärast müra või vibratsiooni ning muud olulist negatiivset mõju inimese tervisele eeldada ei ole.

Seega lähtudes eeltoodust ei seata kavandatava tegevusega eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu ja vara. Kumulatiivset ja piiriülest mõju teadaolevalt ei esine. Käesoleva mõjude analüüsi ja olemasolevate andmete põhjal ei ole kavandatava tegevuse mõju suurus, ruumiline ulatus, kestus ja sagedus ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu ning taastumisvõimet.

Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Tegevusega kaasnevate avariilukordade esinemise võimalikkus ja ohtlikkus

Kavandatava tegevusega kaasnev tõenäosus avariilukordade esinemiseks on minimaalne, sest detailplaneeringu ala ei jää ühegi ohtliku ettevõtte ohuala sisse ja planeeritav tegevus ise endast eeldatavalt ohtu ei kujuta (sh avariilukordasid, ohtu loodusele ja inimestele). Seega kavandatava tegevusega ei ole ette näha täiendavaid ohtlikke olukordi, suurõnnetusi või katastroofe.

Mõju leevendavad tingimused:

- Planeeringu lahenduse väljatöötamisel tuleb kooskõd teha ka Muinsuskaitseametiga, et välistada kaudne mõju muinsuskaitsealusele objektile (Juuliku villa), mis jääb naabrusesse. Detailplaneering kooskõlastatakse Muinsuskaitseametiga.
- Elamutele negatiivse mõju (müra) ärahoidmiseks tuleb planeeringu väljatöötamisel kooskõd teha Terviseametiga. Detailplaneering kooskõlastatakse Terviseametiga.

Asjaomase asutuse seisukoht

Saku Vallavalitsus esitas Keskkonnaametile, Muinsuskaitseametile, Terviseametile ja Transpordiametile vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 seisukoha andmiseks antud detailplaneeringu algatamise eelnõu koos lisadega.

Keskkonnaamet on oma a kirjaga nr seisukohal, et

Muinsuskaitseamet on oma a kirjaga nr seisukohal, et

Terviseamet on oma a kirjaga nr seisukohal, et

Transpordiamet on oma a kirjaga nr seisukohal, et

Kokkuvõte

Lähtudes eelpool välja toodud tingimustest ei kaasne planeeritava tegevusega eeldatavalt ühtegi olulist keskkonnamõju ning seega ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine vajalik.

Eelhinnangu koostas:

Maigi Tenisson

Saku Vallavalitsuse keskkonnaspetsialist

tel 6712 421

maigi.tenisson@sakuvald.ee