

Keskkonnamõju hindamise (KMH) eelhinnang

seoses ehitusloa taotlusega Randvere tee 6 kaubanduskeskuse ümberehitamiseks ja laiendamiseks

(Haabneeme alevik, Viimsi vald)



KMH EELHINNANGU ALUS

Kuna üldplaneeringu muutmine kõne all ei ole ning kaubanduskeskuse laiendamine ei ole (otseselt) olulise keskkonnamõjuga tegevus (KeHJS § 6 lõigete 1 ja 2 mõistes), tuleb KMH vajadust kaaluda (anda eelhinnang) lähtuvalt lõiget 2 täpsustavas määrukes toodud tegevusvaldkondade loendist. Määruse¹ loetelus (§ 13, p 2) sisaldub muuhulgas ka tegevus: *kaubanduskeskuse arendamine*. Ei ole küll teada, kuidas täpsemalt on kaubanduskeskus defineeritud (maht, pind, teenuste mitmekesisus?) kuid ilmne on, et Viimsi valla suurim ostukoht peaks mahtuma „kaubanduskeskuse“ mõiste alla.

¹ Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määrus nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajaduse eelhinnang, täpsustatud loetelu“.

KMH **kaalumise aluseks** on seega KeHJS § 6 lõiget 2 täpsustav Vabariigi Valitsuse määrus nr 224 (§ 13, p 2).

Keskkonnamõju **eelhinnangu sisunõuded** on täpsustatud keskkonnaministri määrusega nr 31 (16. august 2017). Eelhinnangute tarvis on koostatud järjest mitmeid metoodilisi juhendeid, viimati 2017. aastal. Nimetatud juhendi järgmine on soovituslik.

Eelhinnangud ei eelda üldjuhul eraldi uuringute läbiviimist ehk teisisõnu – hinnangu saab anda olemasoleva teabe alusel. Keskkonnaküsimustega seotud uuringuid (radoon, insolatsioon, müra, liiklus) on koostatud juba varem, ehitusloa taotlemise käigus. KMH vajaduse üle otsustab Viimsi Vallavalitsus, tuginedes ka KMH eelhinnangule.

KMH EELHINNANG

KMH eelhinnangu andmisel peab otsustaja (Viimsi Vallavalitsus) seaduse (KeHJS § 6¹ lg 1 kohaselt) kohaselt saama arendajalt vähemalt järgmise teave:

- 1) tegevuse eesmärk, iseloom ja füüsilised näitajad ning asjakohasel juhul vajalike lammutustööde kirjeldus;
- 2) tegevuse asukoha kirjeldus, sealhulgas eeldatavalt mõjutatava ala tundlikkus;
- 3) tegevusega eeldatavalt oluliselt mõjutatavate keskkonnamelementide kirjeldus;
- 4) olemasolev teave tegevusega eeldatavalt kaasneva olulise keskkonnamõju kohta, arvestades eeldatavalt tekkivaid jääke ja heiteid ning jäätmeteket, kui see on asjakohane, ning loodusvarade, eelkõige mulla, maa, maavarade ja vee kasutamist ning mõju looduslikule mitmekesisusele;
- 5) muu asjakohane teave, lähtudes käesoleva paragrahvi lõike 5 alusel kehtestatud nõuetest;
- 6) soovi korral teave kavandatava tegevuse erisuste või võetavate keskkonnameetmete kohta, millega kavandatakse vältida või ennetada muidu ilmnedavat olulist ebasoodsat keskkonnamõju.

KMH eelhinnangu andmisel omakorda peab otsustaja, arvestades eelhinnangu sisunõudeid (2017), kaaluma järgmisi aspekte:

- 1) tegevuse iseloom ja maht;
- 2) tegevuse seos asjakohaste strateegiliste planeerimisdokumentidega ning lähipiirkonna praeguste ja planeeritavate tegevustega;
- 3) ressursside, sealhulgas loodusvarade, nagu maa, muld, pinnas, maavara, vesi ja looduslik mitmekesisus, näiteks loomastik ja taimestik, kasutamine;
- 4) tegevuse energiakasutus;
- 5) tegevusega kaasnevad tegurid, nagu heide vette, pinnasesse ja õhku ning müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn;
- 6) tekkivad jäätmed ning nende käitlemine;
- 7) tegevusega kaasnevate avariolukordade esinemise võimalikkus, sealhulgas heite suurus;
- 8) tegevuse seisukohast asjakohaste suurõnnetuste või katastroofide oht, sealhulgas kliimamuutustest põhjustatud suurõnnetuste või katastroofide oht teaduslike andmete alusel.

1. TEGEVUSE ISELOOM JA MAHT

Viimsi Kaubanduskeskuse OÜ soovib ümber ehitada ja laiendada talle kuuluvat ärihoonet aadressil Randvere tee 6. Osa hoonest, n-ö kaubanduskeskus, on kasutuses ka täna (Delice toidupood, apteek, tervisekeskus), teine osa, n-ö kaubakeskus, sisaldas viimati ehituskaupade poodi, mis tänaseks suletud.

Projekteerimistingimused väljastati seetõttu, et kavandatud laienduse maht (ehituslune pind) ei ületa 33% olemasolevast, seega puudus alus muidu tiheasustusalal kohustusliku detailplaneeringu koostamiseks. Täna ehitusregistris olevad andmed ei pruugi olla korrektsed, kaubanduskeskus ei ole 2005. aastal välja antud ehitusprojekti mahus lõpuni välja ehitatud. Täna on EHR-is eraldi kaks hoonet, ehitusaluse pinnaga vastavalt 9.363 m² ja 2.991 m². Ilmselt on need pinnad registris aga kattuvad. PT-ga on lubatud projekteerida uus terviklik **kaubanduskeskus ehitusaluse pinnaga 12.450 m²**, mis ületab täna registris olevat hoonet 33% võrra. Ka tervikliku uue hoone maht kasvaks, võrreldes olemasolevaga, umbes kolmandiku võrra. Ehitusloa väljastamisega saab korrastada ka andmed EHR-is.

Hoone laienduse põhiline maht tuleb Viimsi kooli (Randvere tee 8) suunda, alale, kus täna on ehituskauplus, väiksemas osas parkimisplats, suuremas osas rohumaa (Maa-ameti kõlvikute kaardi järgi on rohumaa pindala 6.312 m²).

Hoone laienduse ja naabruses asuva kortermaja (Karulaugu tee 7/2) vahele jäi algse eskiisi kohaselt umbes 20 meetri laiune puhver, millest suurem osa (u 15 m) asus Karulaugu tee 7 kinnistul, sisaldades ka juurdepääsutee ja majaesise parkimise. PT avalikustamise ja järgnenud arutelude käigus on puhvrit laiendatud, nüüd asub see täielikult kaubanduskeskuse krundil ja lühim distant **hoonest hooneni on u 30+ meetrit**. Arendajale on seadmisel nõuded haljastuse ja kinnistut läbiva perspektiivse kergliiklustee tarvis.

Hoone on kavandatud kahekorruseline, **lubatud kõrgus 8,7 m**. Seoses tehniliste küsimustega (lifti mahutamine, ligipääsetavuse tagamine liikumispuuetega inimestele) võib osutuda vajalikuks mõnel pool lubatud kõrgust suurendada. Vastavad konstruktsioonid (kõrguseni kuni 11 m) hõlmavad kogu hoone fassaadijoonest marginaalse osa (1,6 %), mis tähendab, et valdavalt jääb hoone (sealhulgas ka katuseparkla rajatiste: variseina ja varikatuse) kõrguseks 8,7 m ning sellest kõrgemale ulatuvad osad aitavad üldvaadet liigendada.

Peamine sissesõit kaubanduskeskusesse jääks enam-vähem tänasele asukohale Randvere teel. Kaubanduskeskuse **parkimine arvestab 262 kohaga**, neist pool jääks maapinnale (võrreldav suurusjärg tänapäevaga), pool võiks paikneda katuseparklas. Katusel luuakse täiendav taristu elektriautode laadimiseks. Samas katusel võtavad poole pinnast endale päikesepaneelid.

Kavandatud kaubanduskeskus hakkab eeldatavasti täitma samu funktsioone, mis tänagi, küll paremates tingimustes ja laiemat valikut pakkudes. Kavandatav keskus oleks ehitusaluselt pinnalt Viimsi valla suurim, ületades Viimsi Keskust (Selver) umbes veerandi, brutopinna osas

viidendiku võrra. **Lammutatakse 4500 m² suurune kaubahoov**, mis on ühekordne ja kerge ehitus, mille lammutamine ei ole märkimisväärne keskkonnanäring (lammutustööd ei kesta üldjuhul kauem, kui kuu). Uue hoonestuse iseloom ja ettevõtte tegutsemisega kaasnevad võimalikud keskkonnanäringud on kaubanduskeskustele tavapärased.

EHITUSALA ISELOOMUSTUS

Randvere tee algus on sisuliselt Viimsi valla sotsiaalmajanduslik keskpunkt. Piirkond on linnalise ilmega, viimase paarikümne aasta jooksul on siia ehitatud rida kaubanduskeskusi, koole ja lasteaedu, spordihoone, kino, korterelamuid jne. Ehitustegevuse aluseks on olnud valdavas osas detailplaneeringud, väiksemas osas projekteerimistingimused.

Randvere tee 6 krunt (2,7 ha) on valdavas osas kaetud tehispinnasega. Vaid rohumaa osa (23% üldpindalast) võib lugeda tinglikult looduslikuks. Kõrghaljastus puudub. Ala on tasane, kõrgus merepinnast u 10 meetrit, kerge kallakus lääne suunas.

Kinnistut on (kaubandushoone laiendamise perspektiivi silmas pidades) **ehitusgeoloogiliselt** uuritud kolmel korral (OÜ REI Geotehnika tööd aastatest 2000, 2007, 2023). Kuna piirkond asub õhukesel mereliiva alal, kus aluspõhi (kambriumi sinisavi, ülemine kiht murenenud) lasub maapinnale lähedal (2-3 m), on siin eeldusi liigniiskuse tekkeks. Nimetatud töödes fikseeriti (ühekordse mõõtmisena) pinnasevee sügavus maapinnast – see jäi 0,5-1,9 meetri ja teisel korral 0,45-0,75 m vahemikku. Pinnase sobivust ehitustegevuseks uuriti 3-3,3 meetri ulatuses ehk kompaktsema sinisavi kihi ilmumiseni. Pinnast loetakse sobivaks madalvundamendiga hoone rajamiseks, arvestades külmakerke võimalust.

Eelkõige **liigniiskuse** vältimiseks, olukorras, kus tehispindade (eelkõige katuse) osakaal kasvab, on ehitusloa taotluse koosseisus koostatud sademevee ärajuhtimise projekt. See projekt² näeb ette viibealade rajamise uushaljastuse kohale, maa-aluste mahutite paigaldamise (kokku 100 m³ sademevee sidumiseks). Viibeala eesmärk on sademevee koondamine ja kanalisatsiooni juhtimine, liigvee korral moodustub viibealal kuni 0,4 m sügavune ajutine veesilm. Kombineerides viibeala ja mahuteid on projekti kohaselt võimalik vältida erakorralisi, enamasti hoogvihmast tulenevaid veetulvasid.

Ehitusala pinnaseõhu **radooniohtlikkust** on selgitatud ehitusloa taotlemise koosseisus. Klindi lähedusega kaasneb võimalus graptoliitargilliidi murendi esinemiseks pinnases, eelkõige pinnakattes. Varasem meretegevus klindi astangu kujundamisel ja klindiesise ala tasandamisel on tinginud graptoliitargilliidi (peenemate) osakeste ebaühtlase jaotuse. Vastava uuringu³ käigus arvutati välja radooni sisaldus 17-s ehitusala punktis. Mõõtmisi teostati 0,8 m sügavusel. Kuigi analüüsi kohaselt võib radooniohtu lugeda normaalse (7 proovi 17-st) ja kõrge (10 proovi 17-st)

² Randvere tee 6 osaline ümberehitus ja laiendamine. Sademevee väliskanaliseerimise osa. Inseneribüroo Urmas Nugin. Töö nr 792. Tartu, 2023.

³ Randvere tee 6 arendusala radoonisalduse mõõtmine pinnasest. Radoonitõrjekeskus. Tulelaev OÜ. Saue, 2023.

vahepealseks, kvalifitseeritakse ehitusala pinnas rangeima taseme järgi „kõrge radooniohuga pinnaseks“. Praktikas tähendab see kõrgendatud nõudeid (ventilatsioon ruumides ja eriti põranda all, radoonitõkkele kasutamine) ehitusele. Laiema üldistuse kohaselt (Eesti Geoloogiateenistuse radooniriski kaart, 2023) kuulub umbes 2/3 Eestist samasse riskirühma. Radooniga seotud risk on seotud konkreetse hoone kasutamisega, ümbruskonnale see mõju ei avalda.

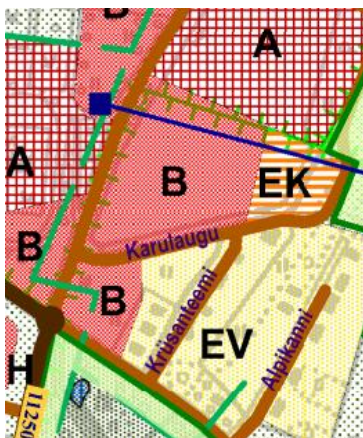
Kavandatavale ehituse lähimad naabrid on Karulaugu tee 7 kortermajade elanikud. Füüsiline distant tänase kaubahoovi (mis läheb lammutamisele) ja Karulaugu tee 7/1 hoone vahel on 18 meetrit. Keskusehoone ümberehitamisega paigutub uus hooneosa korterelamust 30+ meetri kaugusele.

Ehitusalale ega lähialale ei jää veekogusid, maardlaid, maaparandusobjekte, looduskaitseobjekte, kultuurimälestisi, pärandkultuuri objekte, planeeringutega määratud rohevõrgustikke, väärtuslikke maastikke, miljööalasid, riigikaitsealisi ehitisi, kõrgendatud ohuga ettevõtteid jne. Kaitsealuste liikide esinemist teateid ei ole.

Kitsendused, mis seotud võrkude ja tehnilise infrastruktuuriga, ei oma ehitusele/projektile olulist mõju.

2. SEOS PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA

Viimsi valla mandriosa kehtiva (aastast 2000) üldplaneeringu kohaselt (↓) on kaubanduskeskuse ala määratletud ärimaana (B). Täpsemaid nõudeid ärihoonetele (lisaks detailplaneeringu kohustusele uue hoone ehitamise korral) üldplaneeringust ei tulene. Teiste Viimsi vallas kehtestatud üld- ja teemaplaneeringutega Randvere tee 6 kaubanduskeskuse laiendamise kava puutumust ei oma. Kaubanduskeskuse laiendamise kava ei ole seega üldplaneeringut muutev.



3. RESSURSSIDE KASUTAMINE

Nagu eespool kirjeldatud, esineb (nagu iga teisegi) ehitustegevuse juures täiendav maahõive (umbes 1 ha), mis kaubanduskeskuse laiendamisel on paratamatu. Ehitusplatsi alune (õhuke) mullakiht on koorimise järel kasutatav kohapealse rajatava haljastuse juures. Keskuse veetarve jääb samasse suurusjärku, kui analoogsetel kaubakeskustel. Otseselt veel baseeruvaid teenuseid (protseduurid, ujula jne) ei ole keskuses ette näha.

Maavarade kasutamise ja loodusliku mitmekesisusega seos puudub. Kaudsem seos maavaradega, läbi kasutatavate ehitusmaterjalidega, muidugi on. Selle analüüs pole siinkohal aga asjakohane, tegemist on tavapärase ehitustegevusega.

4. TEGEVUSE ENERGIAKASUTUS

Hoone projekteeritakse vastavalt energiatõhususe kehtivatele nõuetele. Kaubanduskeskus jääb endiselt kasutama kaugkütet. Elektrikulu osaliseks katmiseks rajatakse katusele väiksem päikesepark (võimsus 228 kW), mis vastab umbes kümne majapidamise aastasele tarbimisele.

5. KAASNEVAD KESKKONNAASPEKTID

Olemasoleva kaubanduskeskuse laiendamisel kolmandiku ehitusaluse pinna võrra ei kasva oluliselt mõju keskkonnale. Tegemist on suuresti juba täisehitatud alaga, täiendav maahõive kaotab küll olemasoleva rohumaalapi, teisalt nähakse ette avaliku jalgteie võimalus Karulaugu teelt otse Randvere tee.

Kahtlemata saab täiendavalt mõjutatud **lokaalne veeringe**: kaetud pindade lisandumisel on sademevee maasse imbumise võimalus piiratum. Selle riski leevendamiseks on kavandatud eelmise lõigus kirjeldatud sademevee sidumisprojekti elluviimine.

Suurem kaubanduskeskus kindlasti **genereerib juurde liiklust**, siiski pole see Randvere tee üldist liikluskoormust (2018 - üle 13.000 auto ööpäevas, prognoos 2028 - üle 17.000 auto⁴) arvestades kuigi märgatav. Olemasolev kaubanduskeskus genereerib liiklust ka täna, teenuste lisandumisel teeb üks klient võimalusel ostusid mitmes poes ja seega ei lisandu kliente tingimata samas proportsioonis, kui laieneb kaubanduslik pind. Keskus saab perspektiivis arvestada ikkagi eelkõige Viimsi elanikkonnaga, kes nii või teisiti Randvere teed kasutab. Kindlasti hakkab uues keskuses käima kliente ka kaugemalt aga tõenäoliselt (arvestades üldist kaubanduskeskuste tihedust laiemas piirkonnas) ei oleks nende osakaal kuigi suur.

Olulisem keskkonnaga seotud probleem on keskuse laiendamise mõju **Karulaugu tee 7 kortermajadele**. Aspektideks müra ja vaate küsimus. Sarnane, aga väiksem mõju avaldub ka **Viimsi koolile**. Arvestades asjaolusid, et õppetöö on koolis ajaliselt piiratud, koolimaja

⁴ Viimsi valla liiklusuuringu andmete töötlemine ja analüüs 2018. aastal. Inseneribüroo Stratum, Tallinn, 2018.

ümbritseb aed ning et suurema osa ajast (külmal aastaajal üldse mitte) ei viibi õpilased koolimaja ja kaubanduskeskuse vahelisel haljakul, ei ole häiringud koolile kuigi olulised. Kortermaja suhtes nihkub kaubanduskeskuse hoone (lammutatava osa arvel) paarkümmend meetrit kaugemale, mis on kortermaja lõunapoolsele osale positiivne. Kaubanduskeskuse lisanduv osa tuleks aga kortermaja põhjapoolse osa ette, kohta, kus täna rohumaalapp. Kui eelprojekti oli nende hoonete vaheline distants u 20 meetrit, siis tänase projekti kohaselt u 30+ meetrit koos arendajapoolse kohustusega rajada oma krundile tihe kõrghaljastuse riba.

Ehitusloa taotluse koosseisus on ka otsese **päikesevalguse analüüs**, selgitamaks looduslike valgustingimuste võimalikku muutumist lähimates kortermajades (Karulaugu tee 7/1 ja 7/2). Vastava juhendi kohaselt teostatud analüüsist⁵ nähtub, et kaubanduskeskuse ümberehitatud hoonest tingitud päikese varjestamine ei ulatu kortermajade fassaadideni. Majaelanike valgustingimused seega ei muutu.

Kaubanduskeskust külastavate autodega (sh katusel parkimisega) lisanduv **müra** jääb hinnangu⁶ kohaselt üldiselt Randvere tee müra varju, ei eristu sellest. Ka keskuse tehnoseadmete (katusel) müra jääb üldiselt liikluse müra varju. Nii olemasolev kui lisanduv liikluse müra vastab nii öise kui päevase aja lubatud liikluse müra piirväärtusele. Olemasolev tehnoseadmete müratase ei ületa päevaseid ja öiseid tööstuse müra piirväärtusi.

Kaubautode laadimisel (Krüsantheemi tänava algusots) võib siiski esineda lühiajalisi häiringuid, eriti öisel ajal. Arvestuslikult laetakse ööpäevas kaupa maha 12 veoautolt, neist 1-2 öhtusel või öisel ajal. Pikemale ajavahemikule arvutatuna ei ole öise või päevase tööstuse müra piirväärtused ületatud, konkreetsel öisel ajavahemikul (mida võib mõõta pigem minutites kui tundides) võib kõrgeenenud müratase olla häiriv.

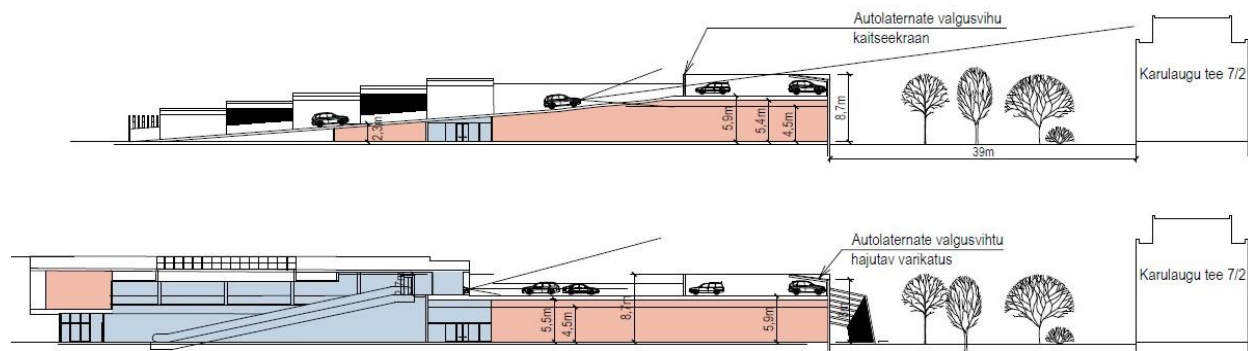
Võimalik probleem **valgusreostusega** (autode sõit katusparklasse ja sealt häiriva valgusvihu jõudmine naabruskonna akendesse, tänavale jne) on leevendatud (vt joonis lk 8) järgmiselt:

1. Pandusest ülesesõidule on projekteeritud otsese valgusvihu varjestuseks kaitse ekraan (sein).
2. Kogu parkla on piiratud 2,75 m kõrguste seintega, millest autotulede vihk üle ei paista.
3. Kortermaja poole on projekteeritud ka varikatus, mis vähendab kortermaja suunalist võimalikku autotulede peegeldusi.

Teised võimalikud keskkonnaaspektid (heitmed vette, õhku, pinnasesse; vibratsioon, kiirus, lõhn) ei ole antud projekti juures asjakohased.

⁵ Kauplusehoone osaline ümberehitamine ja laiendamine. Insolatsioonianalüüs. Arhitekt Tarbe OÜ töö nr 792, Tallinn, 2023.

⁶ Randvere tee 6 kaubanduskeskuse keskkonnamüra põhjustatud müratasemete hindamine. Akukon Eesti OÜ töö nr 221664-1, Tallinn, 2023.



Autotulede varjestamine katuseparklas kaitseekraanide ja varikatusesega (Arhitekt Tarbe OÜ, arhitektuurne lõikejoonis projekti koosseisus, 2024)

6. TEKIVAD JÄÄTMED

Kaubanduskeskuses ei teki selliseid ohtlikke jäätmeid, mis tulenevad nende kohapeal kasutamisest. Värvide, õlide jne müügist (kui arvestada ehitusmaterjalide kauplusega) ülejäävad kogused on eeldatavasti väikesed ja need on võimalik eraldi ära anda. Tulenevalt keskuse rentnikest võib seal tekkida üsna eriilmelisi jäätmeid, eeldatavasti enam pakendi- ja biojäätmeid. Jäätmetekke intensiivsus omakorda sõltub keskuse kasutusest. Igal juhul liitub jäätmevaldaja (kaubanduskeskus) Viimsis toimiva jäätmete kogumise süsteemiga ja järgib valla jäätmehoolduseeskirja (2022) nõudeid.

7. AVARIIOLOKORDADE VÕIMALIKKUS, HEITE SUURUS

Antud küsimuse peamine sihtmärk on pigem tööstusettevõtte. Ka kaubanduskeskustes eksisteerib alati tulekahju või siis uputuse võimalus, ka tahtlik pommi õhkamine pole välistatud. Selleks, et taolisi riske vältida, ongi ehitusloa menetluse juures osalisena Päästeamet, Terviseamet, Keskkonnaamet jt. Loomulik on turvafirma kaasamine keskuse avamise järel.

Mingit spetsiifilist kaubanduskeskuste avariiriski antud juhul siiski ei eksisteeri. Maa-aluse korruse puudumine ja hoone kõrgus iseenesest peaksid välistama äärmuslikud olukorrad.

8. KATASTROOFID JA SUURÕNNETUSED

Sarnane punkt eelmisega. Viimsi kaubanduskeskus asub geoloogiliselt stabiilses asukohas, suhteliselt eemal raudteest, lennuväljast, kiirteedest jne. Kaubanduskeskuste paiknemine tiheasustuse sees on tavaline, nende n-ö põllu peale rajamist loetakse keskkonnale kokkuvõttes kahjulikumaks. Inimeste evakueerimine keskuse hoonest, ükskõik millise õnnetuse korral, on tegevus, milleks ettevõtte peab koostama juba eelnevalt kindla protseduuri.

KAUBANDUSKESKUSTE KESKKONNAMÕJU SENISTEST HINDAMISTEST

Kaubanduskeskuste ehk siis suurte kaupluste keskkonnamõju ja ressursikasutus pole (vähemalt Eestis) seni pälvinud konkreetsemaid kohaspetsiifilisi hindamisi. Nii nagu KeHJS § 6¹ lg 1 annab ette KMH eelhindanguks vajaliku teabe loendi, nii osundatakse samas (lg 2) ka, et: *Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud teabe koostamisel peab arendaja arvestama varasemate asjakohaste hindamiste tulemustega.*

Otsides märksõnaga „kaubanduskeskus“ keskkonnamõju hindamisega seotud tegevusi (Ametlike Teadaannete alusel, periood 2011-2024) ilmnes, et mitte kordagi pole algatatud ega isegi mitte kaalutud kaubanduskeskuste ehitusloa või siis PT küsimusi (KMH-ga seonduvalt). Detailplaneeringute algatamisel on 4-5 korral kaalutud KSH algatamist, tegelikkuses on kaubanduskeskuse KSH algatatud vaid ühel juhul (Veerenni tänava naabrus, 2018, ESPAK-i ehitusmaterjalide kaupluse laiendus), vastav KSH aruanne ei ole veel avalikule väljapanekule jõudnud.

Seega - varasemaid kaubanduskeskuste mõjude hindamisi praktiliselt ei ole. Alati on olemas võimalus, et mõju hindamise kaalumise jäi AT-s kajastamata.

KESKKONNAMÕJU ESINEMINE

KMH eelhindangu andmisel peab otsustaja, arvestades eelhindangu sisunõudeid (2017), lähtuma kavandatud **tegevuse asukohast ja mõjutatavast keskkonnast** (sisunõuete määruse § 3).

Valdavas osas tegevuse asukoht ja mõjutatav keskkond kirjeldatud juba eelnevates lõikudes. Kui KMH otsustajaks on omavalitsus, siis on need aspektid üldiselt otsustajal niigi teada. Täiendavalt eeltoodule saab nimetada, et lähim riiklik looduskaitseala - Viimsi mõisa park - asub linnulennult minimaalselt 110 meetri, lähim kohalik kaitseala - Haabneeme klindiastringu MKA - minimaalselt 90 meetri kaugusel. Kuigi kaitsealad asuvad ümberehitatava kaubanduskeskuse lähedal, on nad arendusalast eraldatud hoonestatud kruntide ja teedega, mistõttu arenduse mõju

kaitsealadele ei saa pidada oluliseks. Lähim Natura 2000 võrgustiku ala - Pirita linnuala, ühtlasi MKA - jääb linnulennult minimaalselt 3 km kaugusele.

KMH eelhindangus tuleb anda hinnang ka (võimaliku) **keskkonnamõju olulisusele** (sisunõuete määruse § 4). Siin tuleb arvestada:

- 1) mõju suurust;
- 2) mõjuala ulatust, näiteks geograafiline ala ja tõenäoliselt mõjutatava elanikkonna suurus;
- 3) mõju avaldumise tõenäosust ja aega;
- 4) mõju laadi, tugevust, kestust, sagedust ja pöörduvust;
- 5) mõju piiriülesust;
- 6) mõju Natura 2000 võrgustiku alale;
- 7) kavandatava tegevuse koosmõju muude asjakohaste toimuvate või mõjualas planeeritavate tegevustega;
- 8) ebasoodsa mõju tõhusa ennetamise, vältimise, vähendamise ja leevendamise võimalusi.

Lähtudes eeltoodud asjaoludest ja analüüsist, saab väita et:

- 1) Mõju suurus on, arvestades ala senist kasutust ja keskkonnatingimusi, küllalt oluline ent tiheasustuse oludes üsna tavapärane;
- 2) Mõjuala ulatust saab piiritleda Randvere tee ja ümbritsevate hoonete (kool, Karulaugu tee 7 kortermajad) lähemate, arendusala suunas avanevate külgedega. Valdavalt jääb tekkiv keskkonnamõju krundi piiresse;
- 3) Kaubanduskeskus avaldab regulaarset, ennustatavat ja sarnastele keskustele tavapärast mõju. Lahtioleku aegadel avaldub mõju autoliikluse intensiivistumise kaudu. Öisel ajal võib mürahäiringut põhjustada kauba laadimine. Sarnane mõju esineb kõikide suuremate kaubandusettevõtete juures;
- 4) Need määruse kriteeriumid dubleerivad osaliselt eelmist punkti. Kaubanduskeskuse mõju seisneb liiklusvoo ja mürataseme pigem väikeses kasvatamises. Sotsiaalne mõju on mõõdetav töökohtadega (umbes 50) ja elanike poolt tarbitavate teenustega. Keskuse tagamaa on, juba tema asukoha tõttu, suurem osa Viimsi vallast (u 20 tuhat elanikku). Keskus osutab tavalisi (elanikele eluliselt vajalikke) teenuseid, mis konkurentsi kasvades võivad muutuda tarbijale odavamaks;
- 5) Mõju ei ole riigi-, ega ka mitte vallapiiri ülene;
- 6) Mõju Natura 2000 võrgustikule puudub;
- 7) Koosmõju teiste lähiala reaalsete või planeeritavate tegevuste väljendub (elaniku seisukohalt) hindades ja valikutes, mida keskus pakub. Negatiivne koosmõju füüsilise keskkonna tähenduses on ebatõenäoline. Haabneemes ei ole selliseid ettevõtteid, transpordiühendusi või siis looduslikke ohutegureid, mis võiksid vallandada olulise

katastroofi. Randvere tee 6 arendusala jääb väljaspoole Milstrand AS-i kui A- kategooria suurõnnetuse ohuga ettevõtte kaitsetsooni;

- 8) Ebasoodsa keskkonnamõju vältimise võimalused Randvere tee 6 kaubanduskeskuse juures on samad, mis teistel sarnase suurusega ettevõtetel. Vastavad kohustused nähakse ette asjaomaste ametite kooskõlastustes ja tingimustes ehitusprojektile. Spetsiifilist Randvere tee 6 arendusele sobivat keskkonnamõju leevendusmeetet ei ole olemas. Oluline on, et ettevõtte tagaks **paindlikkuse ja kohese reageerimise** juhtudel, kui lähiala elanikel esineb näiteks kaebusi müra, autotulede, jäätmete või muu suhtes, mis selliste keskustega võib kaasneda.

JÄRELDUS

Arvestades Randvere tee 6 kinnistul kavandatud arenduse iseloomu (olemasoleva kaubanduskeskuse ümberehitus kuni 33%), kohapealseid keskkonnatingimusi, kehtivaid planeeringuid, võimalikku mõju naabruskonnale ning kaaludes arendusega kaasneda võivat keskkonnamõju saab väita, et **tõenäosus olulise mõju tekkimiseks puudub, KMH algatamise vajadust ei ole.**

Tegevus, milleks taotletakse ehitusluba, on kooskõlas valla üldplaneeringuga. Tegevusega ei kaasne spetsiifilisi (või kaalukaid) keskkonnamõjusid, mida peaks kaaluma veel eraldi KMH protsessi kaudu. Olulist lisainformatsiooni ehitusloa üle otsustamisel KMH antud juhul ei annaks.

Andres Tõnisson
keskkonnaekspert, tel 553 2515
andrest6nisson@gmail.com

10. mai 2024

/allkiri digitaalselt/