

**Luige alevikus Papi ja Papimetsa
detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise
hindamise eelhinnang**

Nimetus: Luige alevikus Papi ja Papimetsa detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Töö tellija: RUUM JA MAASTIK OÜ
Reg nr 11038715
Väike-Ameerika tn 20/2-11, Tallinn, Harjumaa, 10129
Tel +372 6615645
E-post info@ruumjamaastik.ee

Töö teostaja: LEMMA OÜ
Reg nr 11453673
Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Värvi tn 5, 10621
Tel +372 600 7740
E-post info@lemma.ee

Vastutav koostaja: Piret Toonpere

Töös osalesid: Liis Promvalds

Töö versioon: 16.03.2025

Sisukord

Sisukord.....	3
Sissejuhatus.....	4
1 Mõjutatav keskkond.....	5
2 Kavandatava tegevuse kirjeldus.....	8
3 Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega.....	10
3.1 Harju maakonnaplaneering.....	10
3.2 Kiili valla üldplaneering.....	11
3.3 Kiili valla koostatav üldplaneering.....	12
4 Võimalikud keskkonnamõjud.....	15
4.1 Mõju Natura alale ehk Natura eelhindamine.....	15
4.2 Mõju kaitstavatele aladele, kaitsealustele liikidele jt loodusobjektidele ning bioliigilisele mitmekesisusele.....	15
4.3 Loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus.....	16
4.4 Mõju pinna- ja põhjaveele.....	17
4.5 Müra, vibratsioon, õhusaaste, valgus, soojus ja kiirgus.....	18
4.6 Mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale.....	22
4.7 Mõju kultuuriväärtustele.....	22
4.8 Avariilukordade esinemise võimalikkus.....	22
4.9 Lähipiirkonna teised arendused ja võimalik mõjude kumuleerumine.....	22
4.10 Muud aspektid.....	23
5 Ettepanek KSH algatamise/algatamata jätmise kohta.....	25
Kasutatud materjalid.....	27

Sissejuhatus

Käesoleva keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) eelhindangu koostas LEMMA OÜ (reg nr 11453673) detailplaneeringu (edaspidi *DP*) koostaja RUUM JA MAASTIK OÜ tellimusel. Töö vastutav koostaja oli keskkonnaekspert Piret Toonpere (KMH0153), töös osales keskkonnakonsultant Liis Promvalds. Käesolev dokument on koostatud detailplaneeringu algamataotluse lisana kasutamiseks.

KSH eelhindangu koostamisel on lähtutud planeerimisseadusest (edaspidi *PlanS*), keskkonnamõju hindamise ja juhtimissüsteemi seadusest (edaspidi *KeHJS*) ning KeHJS alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005. a määrusest nr 224 „[Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelust](#)“ (edaspidi *määrus nr 224*). Samuti on töö koostamisel arvestatud asjakohaseid juhendmaterjale.

Vastavalt planeerimisseaduse (*PlanS*) § 124 lg-le 5 on KSH kohustuslik detailplaneeringu koostamisel, kui planeering on aluseks KeHJS § 6 lõike 1 kohasele tegevusele. Antud juhul detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (*KeHJS*) § 6 lg 1 ehk olulise keskkonnamõjuga tegevuse alla.

KeHJS § 3 lg-le 1 hinnatakse keskkonnamõju, kui kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju. Kui tegevus ei kuulu nimetatud seaduse § 6 lg 1 olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetelu hulka, tuleb anda eelhindang selle kohta, kas seaduse § 6 lg-s 2 toodud valdkondade tegevuste kavandamisel kaasneb oluline keskkonnamõju. KeHJS § 6 lg 2 p 10 alusel ning § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruse „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 lg 2 alusel tuleb eelhindang koostada **infrastruktuuri ehitamise valdkonnas**, kui tegu on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla, ülikooli, vangla, kaubanduskeskuse ning **muude samalaadsete projektide arendamisega**.

Käesoleva eelhindangu eesmärgiks on selgitada, kas detailplaneeringu koostamisel on vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine või mitte. **Lõpliku otsuse KSH algatamise vajalikkuse osas peab tegema kohalik omavalitsus (Kiili Vallavalitsus). KSH vajalikkuse kohta tuleb küsida seisukohta ka kõigilt asjaomastelt asutustelt.**

1 Mõjutatav keskkond

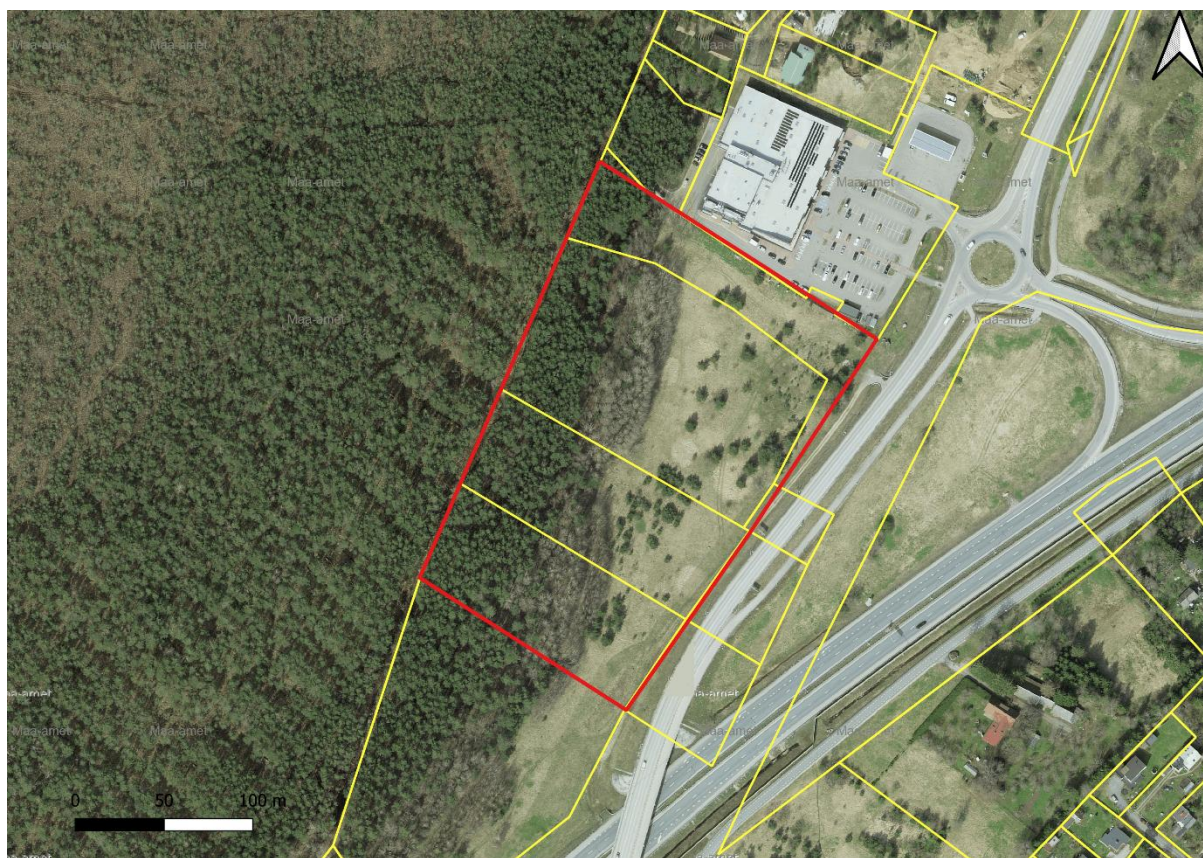
Planeeritav maa-ala asub Kiili vallas Luige alevikus Saku vallas Männiku küla Männiku harjutusvälja ja Tallinna ringtee põhimaantee nr 11 vahelisel alal. Tegemist on maatulundusmaadega, kus hetkel olemasolevad hooned puuduvad.

Planeeringuala hõlmab järgmiseid katastriüksuseid:

- Papi, 30402:001:0088, maatulundusmaa 100%, 9151 m²;
- Papimetsa, 30402:001:0091, maatulundusmaa 100%, 8471 m²;
- Papiniidu, 30401:001:2637, maatulundusmaa 100%, 16518 m²;
- 15 Tallinn-Rapla-Türi tee T3, 30402:001:0116, transpordimaa 100%, 1234 m²;
- 15 Tallinn-Rapla-Türi tee T4, 30402:001:0077, transpordimaa 100%, 2513 m².

Detailplaneeringuala pindala on u 40928 m². Planeeritavale alale juurdepääs toimub läbi Viljandi mnt 168 kinnistu.

Planeeringuala on enamasti looduslik rohumaa, metsamaa osa paikneb kinnistute lääneosas, läänepiiril paikneb Kokasoon oja (VEE1094507). Hoonestust alal ei paikne (Joonis 1).



Joonis 1. Planeeringuala Maa-amet ortofotol (03.03.2025). Planeeringuala märgitud punase joonega.

Planeeritava ala maapind on suures osas tasane ning maapinna absoluutkõrgus on u 50 m.

Kontaktvööndis esinevad käesoleval ajal äri-, riigikatse- ja transpordimaad. Planeeringuala piirneb läänes Männiku harjutusväljaga Männiku polügoon 6 (71901:001:0990). Planeeringuala kattub täielikult Männiku harjutusvälja piiranguvööndiga (id 3714764). Planeeringualast u 380 m

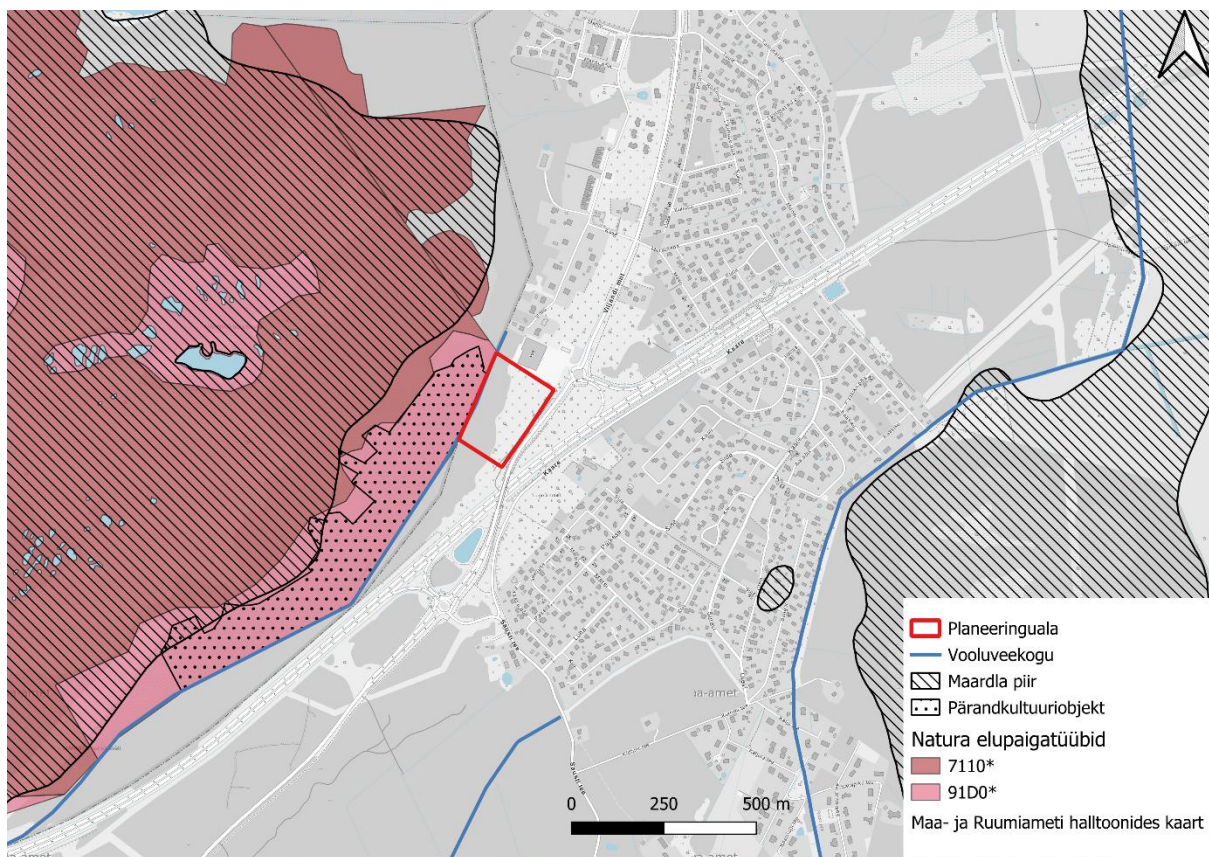
kaugusele lääne suunas jääb Rail Balticu raudteetrassi lõik „Kangru-Harju ja Rapla maakonna piir“, u 215 m kaugusele jääb trassi koridor. Planeeringualast umbes 350 m kaugusele jääb sama raudteetrassi kaitsevöönd.

Planeeringuala jääb Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruumi alale.

Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmebaasi andmetel looduskaitsealused objektid planeeringualal ja selle kontaktvööndis puuduvad. Alast 0,5 km raadiuses puuduvad kaitsealad, hoiualad, Natura 2000 loodus- ja linnualad, kohalikul tasandil kaitstavad objektid, projekteeritavad kaitsealused alad, püsielupaigad, vääriselupaigad, I, II ja III kategooria kaitsealuste taimeliikide leiukohad, I, II ja III kategooria kaitsealuste seente ja samblike ning I, II ja III kategooria kaitsealuste loomaliikide leiukohad.

Lähimaks registreeritud Natura elupaigaks on elupaigatüübi siirdesoo- ja rabametsad (91D0)* eraldis, mis piirneb planeeringu alaga lääne küljel. Planeeringualast u 40 m lääne poole jääb Natura elupaigatüübi rabad (7110*) eraldis (Joonis 2).

Planeeringualast lääne pool paikneb Valdeku (Valdeki, Männiku) turbamaardla (registrikaardi nr 629) 1 ja 2 plokk (joonis 2). Maavara on määratud aktiivseks reservvaruks.



Joonis 2. Natura elupaikade, maardlate ja pärandkultuuriobjekti paiknemine planeeritava ala suhtes Maa- ja Ruumiameti halltoonides kaardil.

Planeeritava alale lähim puurkaev asub u 340 m kaugusel ida suunas, Kvaternaari Männiku-Pelguranna põhjaveekogumi puurkaev PRK0014710. Puurkaevul on <https://veka.keskkonnainfo.ee/> andmetel 10 m sanitaarkaitseala. Puurkaevu sanitaarkaitseala ei ulatu planeeringualani.

Eesti pinnase radooniriski kaardi andmetel jääb ala EVS 840:2017 kohase pinnase radooniohtlikkuse liigituse alusel kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega alale.

Planeeritaval alal ning 0,5 km raadiuses ei paikne ühtegi kultuurimälestist. Planeeritaval ei paikne ühtegi pärandkultuuriobjekti. Planeeringuala külgneb läänes pärandkultuuriobjektiga Turbavõtukoht (reg nr 718:TVK:001¹) (Joonis 2). Objekti seisund on määratav, objektist või tema esialgsest funktsionaalsusest on säilinud alla 20%.

¹EELIS. Pärandkultuuri objekt: Turbavõtukoht (718:TVK:001). https://eelis.ee/default.aspx?state=2;-294849174;est;eelisand;;&comp=objresult=parandobj&obj_id=428861128

2 Kavandatava tegevuse kirjeldus

KSH eelhindangu koostamisel on lähtutud Luige alevikus Papi ja Papimetsa detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku eskiisversioonist.

Vastavalt detailplaneeringu algatamise taotlusele soovitakse detailplaneeringuga Papimetsa, (kü 30402:001:0091) ja Papi (kü 30402:001:0088) kinnistutele krundid moodustada, ehitusõigus määrata ning juurdepääs kavandada (Joonis 3). **Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on valla kehtiva üldplaneeringu elluviimine võttes aluseks ka koostamisel oleva üldplaneeringu põhimõtteid.** Detailplaneeringuga moodustatakse 4 ärimaa krunti, 3 transpordimaa krunti ja 1 maatulundusmaa krunt.

Detailplaneeringusse on kaasatud ka Papiniidu ja 15 Tallinn-Rapla-Türi tee T2 katastriüksused. Nendest moodustatakse uued transpordimaa krundid, mille kaudu lahendatakse ligipääs. Papiniidu ülejäänud osa säilitab maatulundusmaa sihtotstarbe ja 15 Tallinn-Rapla-Türi tee T2 säilib transpordimaa sihtotstarbe. Transpordimaa, kuhu on planeeritud sõidu- ja kõnniteed (sõidutee laius vähemalt 7 m ja kõnnitee min laius 3 m), min laius on 24,0 m ning teed kõrghaljastatakse. Viljandi mnt 168 (30402:001:0119) parklale koostatakse uus ohutu liiklemise lahendus.

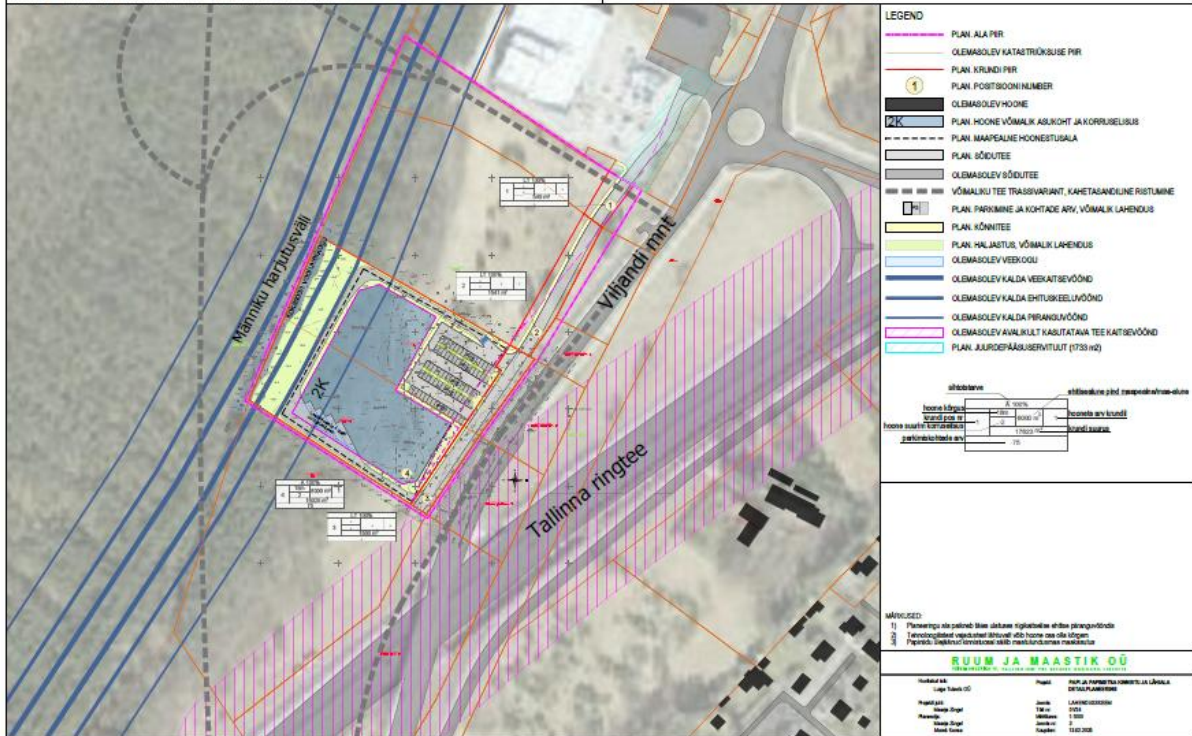
Kruntide tehnovõrkudega varustamine lahendatakse detailplaneeringu koostamisel võrguvaldajate väljastatud tehniliste tingimuste järgi.

Täpne vee- ja kanalisatsiooni arendamine peab toimuma vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukavale ning vee ettevõtte tehnilistele tingimustele.

Maaüksuste asukohast lähtuvalt määratakse hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, hoonestusalad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted ning haljastuse ja heakorralduse põhimõtted, mis ümbritseva keskkonnaga sobitades kujundavad naaberkinnistustega ruumilise terviklahenduse. Planeeringulahenduse koostamisse kaasatakse maaparanduse või veemajanduse ala spetsialist ja teedespetsialist.

[illegible]

A - Äärmis; GT - Kaubandus-, tootlus- ja teenindushoone maa; TL - Loohoone maa; LT - Transpordimaa



Joonis 3. Papi ja Papimetsa kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lahenduskeem. Ruum ja Maastik OÜ. Töö nr: 01/24.

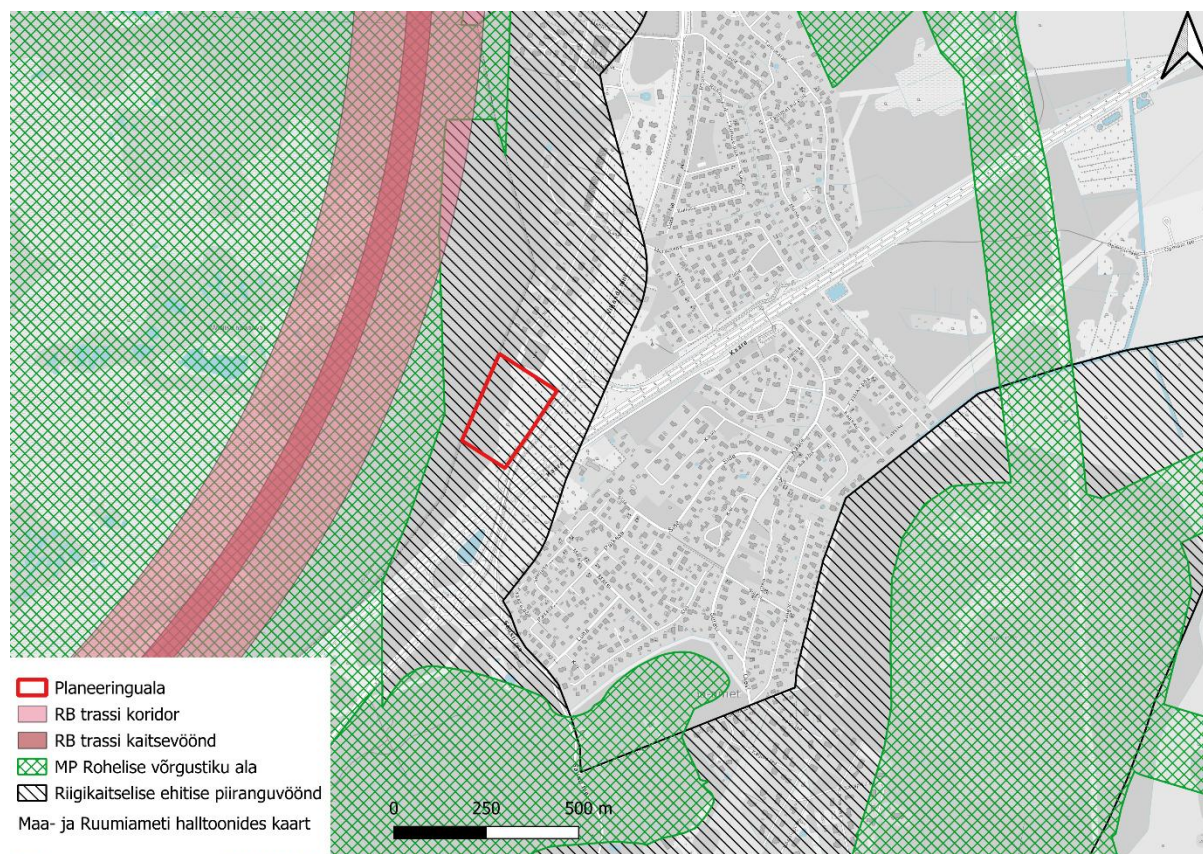
3 Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

3.1 Harju maakonnaplaneering²

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

Maakonnaplaneeringu ruumiliste väärtuste koondkaardi alusel kavandatav tegevuse ala ei jää rohelise võrgustiku alale (Joonis 4) ega väärtuslike maastiku alale.

Planeeringuala kattub täielikult Männiku harjutusvälja pv riigikaitse ehitise piiranguvööndiga. Riigikaitse ehitise piiranguvööndis ehitise püstitamine, laiendamine või ümberehitamine ilma Kaitseministeeriumi või valdkonna eest vastutava ministri volitatud valitsusasutuse antud kooskõlastuseta on keelatud. Kaitseministeerium või valdkonna eest vastutava ministri volitatud valitsusasutus võib projekteerimistingimuste kooskõlastamise käigus esitada kõrvaltingimusena nõude projekteerimistingimuste alusel antava ehitusloa ja kasutusloa eelnõu täiendavaks kooskõlastamiseks.



Joonis 4. Planeeringu ala maakonnaplaneeringu kohase rohelise võrgustiku ala suhtes.

Muud maakonnaplaneeringust tulenevad kitsendused ala arendamiseks puuduvad.

² Harju maakonnaplaneering 2030+. Kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78. Kättesaadav: <https://maakonnaplaneering.ee/maakonna-planeeringud/harjumaa/harju-maakonnaplaneering-2030/>

3.2 Kiili valla üldplaneering³

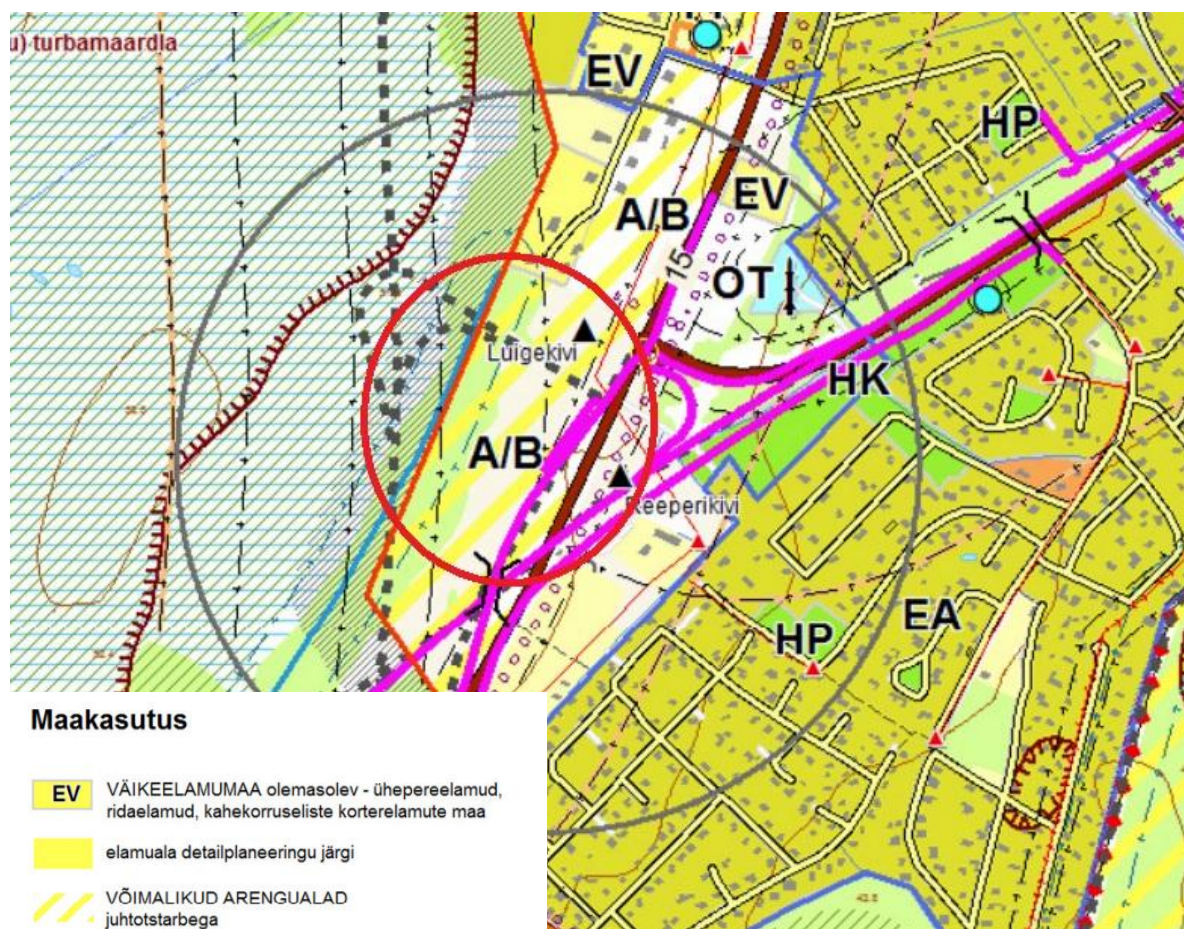
Planeeritaval alal kehtib Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26 kehtestatud Kiili valla üldplaneering. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt ei asu planeeringuala rohevõrgustiku alal ega väärtusliku maastiku alal.

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala võimalikul arengualal juhtotstarbega A-Üldkasutatava hoone maa ja B-Kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa (Joonis 5).

Ala paikneb ka võimaliku tee trassivariandil (kahetasandiline ristumine), mis on juba välja ehitatud. Planeeritud ala paiknemine Luige aleviku tiheasustusealal näeb ette piirkonna arendamise üldplaneeringu juhtotstarbest ning lähiala viimastest arengutest lähtuvalt. Üldplaneering määras alale kaks võimalikku juhtotstarvet, asukohast tulenevalt on võimalik ala väljaarendamine kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maana.

Planeeritud alal ei ole asukohast tingituna võimalik üldkasutatava hoone maa (A) väljaarendamine. Planeeritava ala piirnemine riigimaanteega ning kõrgem mürafoon ei ole sobiv kooli, lasteasutuse ega tervishoiuasutuse väljaarendamiseks. Samuti asub planeeringuala Rail Baltica trassikoridori lähialal.

Eeltoodust tulenevalt soovitakse käsitletavat detailplaneeringut koostada kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.



Joonis 5. Väljavõte Kiili valla üldplaneeringust. Planeeringuala tähistatud punase joonega.

³Kiili valla üldplaneering. Kehtestatud Kiili Vallavolikogu 16. mai 2013 otsuega nr 26. Kättesaadav: <https://www.kiilivald.ee/ehitus-ja-planeerimine/uldplaneering>

3.3 Kiili valla koostatav üldplaneering⁴

Planeeritaval alal on algatatud Kiili Vallavolikogu 19. aprilli 2018 otsusega nr 10 Kiili valla üldplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise.

Koostatava üldplaneeringu kohaselt ei asu planeeringuala rohevõrgustiku alal ega väärtusliku maastiku alal.

Koostatava üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala Tootmismaa arengualal (Joonis 6). Tootmise maa-alal on lubatud erinevad tootmis-, laohooned, hoidlad, põllu-, metsa-, jahi- ja kalamajandushooned ning neid teenindavad ehitised. Tingimused äri- ja tootmise maa-alal on järgmised:

- Eelisjärjekorras arendada välja olemasolevad ja üldplaneeringuga kavandatud äri- ja tootmismaad. Eelistada olemasolevate alade laiendamist täiesti uute alade hõivamise asemel.
- Igapäevaselt külastatavad äri- ja teenindusasutused kavandada asulatesse, kus on mugavam juurdepääs ning tihedamalt elanikke.
- Olulist ruumilist mõju põhjustav äri- ja tootmismaa planeerida väljapoole tihedama asustusega piirkondi ning tundlikest aladest piisavasse kaugusesse. Elamute, ühiskondlike hoonete alade ja puhkealade vahetusse lähedusse on soovitatav lubada vaid selliseid tootmistegevusi (uusi või olemasolevate laiendusi), millega kaasnevad häiringud inimeste tervisele ja heaolule on väheolulised. Olemasolevate tootmisalade kõrvale ei ole soovitatav lubada uute elamute, puhkealade või teatud otstarbega ühiskondlike hoonete (lasteasutused, koolid, tervishoiu- ja hooldekandeaasutused) rajamist, kui ilmneb, et tootmisest tulenevalt ei suudeta tagada nendel aladel nõuetekohast välisõhu kvaliteeti (sh mürataset). Keskkonnahäiringuid põhjustavate tegevuste lubamise otsuse tegemisel on oluline roll kohaliku omavalitsuse kaalutusotsusel, et tagada tasakaal erinevate huvide ja õiguste vahel.
- Uute elamute või tundlike hoonete kavandamine õigusakti kohase õhusaasteloa künnist ületavatest põllumajandusettevõtetest lähemale kui 300 m ei ole soovitatav. Samuti ei ole soovitatav õhusaasteloa künnist ületavate uute põllumajandusettevõtete kavandamine lähemale kui 300 m elamutest. Erandi lubamine saab olla võimalik vastava eksperthinnangu alusel, mis näitab lõhnahäiringu piirtasemele vastavust ja seda juhul kui põllumajandusettevõtte kasutab kaasaegseid tehnoloogilisi lahendusi lõhnaemissiooni oluliseks vähendamiseks (nt sõnniku anaeroobne töötamine korral, mis vähendab oluliselt lõhnahäiringut).
- Tundlike alade eraldamiseks ja kaitseks müra, tolmu, reostuse vms eest, on vajalik kavandada piisava laiusega kõrghaljastatud puhvervöönd või rajada häiringu levikut takistav piire. Kaitsev piire või puhverala rajada eelkõige häiringut põhjustava objekti territooriumile, ja juhul kui müratundliku objektide kavandamine piirkonda toimub pärast häiringut tekitava objekti rajamist.
- Suurõnnetuse ohuga või ohtlikku ettevõtte või nende ohualasse arenduste kavandamisel on kohustuslik detailplaneeringu koostamine ka juhul kui tegemist ei ole detailplaneeringu koostamise kohustuse juhuga.

⁴Kiili valla koostatav üldplaneering. Algatatud Kiili Vallavolikogu 19. aprilli 2018 otsusega nr 10. Kättesaadav: <https://www.kiilivald.ee/ehitus-ja-planeerimine/uue-uldplaneeringu-koostamine>

- Põllumajanduslike tootmishoonete ja -rajatiste paigutamist veekogude piiranguvööndisse tuleb vältida.
- Tootmis- või äritegevusega seotud veokite vm raskeliikluse regulaarne liikumine kavandada võimalusel tundlikest aladest mööda ilma neid läbimata.
- Üldjuhul tuleb juurdepääsud kavandada avalikena ja universaalse disaini põhimõttest lähtuvad, teede projekteerimisel arvestada jalg- ja jalgrattateede vajadusega, kui kavandatav äri- või tootmishoone kasutusotstarve seda eeldab.
- Kavandada läbimõeldud, mugav ja universaalse disaini põhimõttest lähtuv parkimislahendus erinevatele liikumisvahenditele (sõiduauto, kaubaauto, jalgratas jm) ja liikumisvõimalustega inimestele vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimishoonele. Eelistada keskkonnasõbralikke liikumisviise toetavaid lahendusi.
- Kui ala kuulub ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni piirkonda ning vastav taristu on välja ehitatud, siis on üldjuhul sellega liitumine kohustuslik.
- Suure reostuskoormusega või spetsiifiliste reoainete emissiooniga ettevõtete puhul tuleb vajadusel rakendada lokaalset eelpuhastust, mis tagab ühiskanaliseerimise juhitava vee nõuetekohasuse.
- Äri- ja tootmishoonete rajamisel tuleb tagada nende keskkonnanõuetele vastavus ja põhjavee reostuskaitse. Uute tootmisettevõtete puhul tuleb jälgida nende keskkonnamõju või kompleksloa kohuslaseks olemist. Tagada tuleb, et keskkonnamõju kohustusega ettevõtteid ka vastavaid lube omaks ning lubades sätestatud tingimusi täidaks. Õhusaasteloa kohustusega paikse heiteallika käitaja peab enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist omama õigusakti kohast õhusaasteluba.
- Võimaliku reostusega aladel (endistel tööstusaladel) tuleb eelistada edasist kasutamist tööstusaladena. Tööstusalade arendamisel eelkõige mittetööstuslikul eesmärgil tuleb hinnata ka pinnasereostuse esinemise võimalikkust detailplaneeringute ja ehitusprojektide koostamisel.
- Juhul kui detailplaneeringu raames viiakse läbi keskkonnamõju strateegiline (eel)hindamine, on selle käigus vajalik pöörata tähelepanu kumulatiivsetele mõjudele, arvestades koostõju olemasolevate heiteallikatega.
- Alevike sissesõitudel ja maantee ääres paiknevad tootmisalad on valla visuaalseks visiitkaardiks, mistõttu tuleb nende ehitiste rajamisel tagada kõrge arhitektuurne kvaliteet.

Ala paikneb ka võimaliku teekaitsevööndis. Maanteeäärsete alade arendamisel tuleb arvestada teekaitsevööndi ning vastavate seadusest tulenevate piirangutega. Vastavalt ehitusseadustikule võib ehitiste kavandamisel kaitsevööndis kehtivatest piirangutest kõrvale kalduda ainult riigitee omaniku nõusolekul eeldusega, et kavandatu ei ohusta riigiteed või selle korrakohast kasutamist.



Joonis 6. Väljavõte Kiili valla koostatavast üldplaneeringust. Planeeringuala tähistatud punase joonega.

4 Võimalikud keskkonnamõjud

4.1 Mõju Natura alale ehk Natura eelhindamine

Natura 2000 on üle-euroopaline kaitstavate alade võrgustik, mille eesmärk on tagada haruldaste või ohustatud lindude, loomade ja taimede ning nende elupaikade ja kasvukohtade kaitse või vajadusel taastada üle-euroopaliselt ohustatud liikide ja elupaikade soodne seisund.

Detailplaneeringuala läheduses ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid. Lähim Natura ala on Rahumäe loodusala (EE0010143; RAH0000451) üle 8 km kaugusel põhja suunas. Planeeringuala ja Rahumäe loodusala eraldavad lisaks suurele vahemaale ka hoonestatud piirkonnad.

Arvestades kavandatava tegevuse iseloomu ja paiknemist, siis on välistatud, et kavandatav tegevus mõjutaks Natura ala kaitse-eesmärke, sh elupaikade seisundit ja kaitstavate liikide seisundit ebasoodsalt. Välistatud on ka ebasoodne mõju Natura ala terviklikkusele. Seepärast KSH eelhindangu käigus Natura eelhindamist ei teostata.

Kavandatava tegevuse iseloomust ja paiknemisest tulenevalt ei mõjutata loodusalal kaitstavate koosluste ja liikide seisundit.

4.2 Mõju kaitstavatele aladele, kaitsealustele liikidele jt loodusobjektidele ning bioliigilisele mitmekesisusele

Planeeringualal ega kontaktvööndis ei paikne EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur järgi kaitstavaid alasid ega üksikobjekte. Seega ka kavandatava tegevusega kaasnevat mõju neile oodata ei ole.

Alast 0,5 km raadiuses ei paikne I, II ja III kategooria kaitsealuste loomaliikide leiukohti. Planeeringualale lähim kaitsealuse loomaliigi leiukoht asub u 580 m kaugusel I kategooria kaitsealuse loomaliigi *Haliaeetus albicilla* (merikotkas) elupaik (KLO9126840, viimane kinnitatud vaatlus 31.05.2023, 1 paar, pesa asustatud, edukas pesitsus). Elupaiga kaitseks moodustatud Sausti merikotka püsielupaik (KLO3002200) jääb planeeringualast 950 m kaugusele.

Planeeringualast u 1,1 km kaugusel asub I kategooria kaitsealuse loomaliigi *Pandion haliaetus* (kalakotka) elupaik (KLO9128969, viimane kinnitatud vaatlus 07.11.2023, 1 paar, pesa asustatud, edukas pesitsus, pesas 3 poega palju maastikusõidu jälgi soos). Elupaiga kaitseks moodustatud Männiku kalakotka püsielupaik (KLO3001801) jääb planeeringualast 1,5 km kaugusele.

Ärihoone rajamine toob kaasa maastiku muutuse merikotka ja kalakotka kodupiirkonnas. Tegevusega ei mõjutata merikotka ja kalakotka pesa ümbritsevaid pesametsasid. Kuna merikotkas ja kalakotka toituvad valdavalt veekogudel, siis ei muutu liikide jaoks oluline toitumisalade hulk ega kvaliteet. Eelneva alusel ei ole oodata, et ärihoone rajamine põhjustaks merikotka või kalakotka elupaikade seisundi halvenemist või oluliste toitumisalade vähenemist. Ehitusfaasis toimuvad tegevused jäävad merikotka ja kalakotka pesapuudest kaugele (vähemalt 550 m) ning seega ei ole oodata ehitusaegseid häiringuid pesitsemisele.

Alast 0,5 km raadiuses ei paikne I, II ja III kategooria kaitsealuste taimeliikide leiukohti. Planeeringualale lähim kaitsealuse taimeliigi leiukoht asub üle 3 km kaugusel ida suunas III kategooria kaitsealuse taimeliigi *Gymnadenia conopsea* (harilik käoraamat) leiukoht (viimane kinnitatud vaatlus 09.08.2017, 12 isendit, kraavi ääres oleva võsa servas hajusalt). Leiukohad on alast piisavalt kaugel, neid eraldab planeeringualast juba olemasolev tiheasustusalala. Seega ei ole oodata, et kavandatava tegevusega kaasneks ebasoodsat mõju kaitsealustele aladele, üksikobjektidele või kaitsealuste taimede kasvukohtadele.

Planeeringualale lähimaks registreeritud Natura elupaigaks on elupaigatüübi siirdesoo- ja rabametsad (91D0)* eraldis, mis piirneb planeeringu alaga lääne küljel. Planeeringualast u 40 m lääne poole jääb Natura elupaigatüübi rabad (7110*) eraldis (Joonis 2). Natura elupaiksid eraldab planeeringualast Kokasoon (VEE1094507). Planeeringus määratud hoonestusala on arvestanud oja ehituskeeluvööndiga. Natura elupaiksid eraldab seega eraldab planeeringualast juba olemasolev oja ning selle ehituskeeluvöönd. Eelneva alusel ei ole oodata, et ärihoone rajamine põhjustaks Natura elupaikade seisundi halvenemist.

Planeeringuala on Keskkonnaagentuuri ELME projekti⁵ ökosüsteemide seisundihinnangu alusel peamiselt määramata seisundis kooslused. Seega ei ole oodata, et kavandatav tegevus halvendaks kõrge ökoloogilise väärtusega koosluste seisundit.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne seega olulist ebasoodsat mõju looduskeskkonnale. Kaitsealuste liikide või kõrge ökoloogilise väärtusega kooslustele olulist ebasoodsat mõju ei ole oodata.

4.3 Loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus

Hoonete ja rajatiste rajamisel ja kasutamisel tarbitakse paratamatult loodusvarasid (nt maa, veeressurs, energia, ehitusmaterjalid), kuid arvestades planeeringuga kavandatavaid ehitusmahte, siis ei põhjusta see nende varude kättesaadavuse vähenemist mujal.

Ehitustegevusega kaasneb ehitusjäätmete teke. Antud tegevuse puhul pole oodata jäätmeteket mahus, mis võiks ületada piirkonna keskkonnataluvust. Ehitusjäätmete (ka lammutusjäätmete) valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle vastavat keskkonnaluba omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks. Jäätmete käitlemise (sh kogumise) korraldamisel lähtutakse jäätmeseadusest ja Kiili valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest.

Ehitusjäätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle vastavat keskkonnaluba või registreeringut omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks.

Tegevusega kaasneb jäätmete teke hoonete kasutusperioodil, kuid ei ole oodata jäätmeteket mahus, mis võiks põhjustada olulist keskkonnamõju. Samuti ei ole oodata spetsiifiliste, sh ohtlike, jäätmete teket, mille käitlusvõimekus on piiratud.

Kavandatava tegevuse alal ja selle läheduses puudub teadaolev jääkreostus. Hoonete ja rajatiste ehitustööde käigus tuleb jälgida pinnase seisundit. Juhul kui tekib kahtlus pinnase reostunud olemise osas, siis tuleb teostada reostusuuring ning määrata pinnase reostusanalüüsides reostuse maht ja ulatus. Reostunud pinnase esinemise korral tuleb see eemaldada ning anda see utiliseerimiseks üle vastavat keskkonnakaitset luba omavale ettevõttele. Jääkreostuse kõrvaldamisel tuleb pärast reostunud pinnase eemaldamist ja enne uue pinnase asendamist viimase reostumise vältimiseks pumbata kaeviseest ka reostunud põhja(pinnase)vesi.

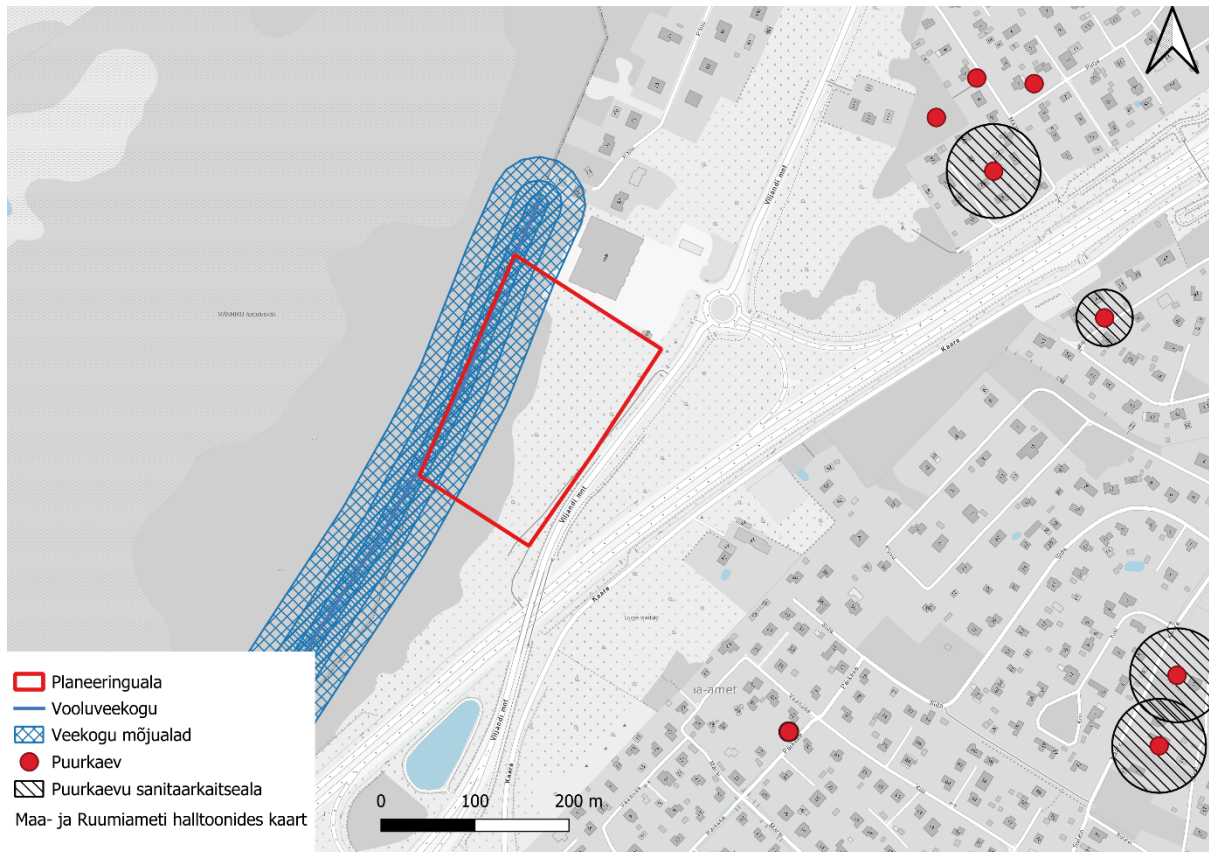
Ehitamisel maapõues tehtavate tööde ja maaparandussüsteemi ehitamise käigus üle jääva kaevise võõrandamine või selle väljaspool kinnisasja tarbimine, kui võõrandatava või tarbitava kaevise kogus on suurem kui 5000 kuupmeetrit, on lubatud ainult Keskkonnaameti loal. Kaevise

⁵ Keskkonnaportaali ELME kaardikihtide kataloog. <https://keskkonnaportal.ee/et/elme-kaardikihtide-kataloog-2021>

võõrandamiseks või väljaspool kinnisasja kasutamiseks tuleb esitada taotlus keskkonnamõju infosüsteemis KOTKAS kaks nädalat enne kavandatavat tegevust vastavalt maapõueseaduse § 97 kohaselt.

4.4 Mõju pinna- ja põhjaveele

Planeeringuala külgneb läänes Kokasoon ojaga (VEE1094507). Planeeringualale jääb Kokasoon oja kalda veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd (joonis 5). Detailplaneeringuga on arvestatud vastavate vöönditega. Tegevusega eelduslikult ei kaasne heitvee juhtimist pinnaveekogudesse. Samas ei saa seda välistada. Kui esineb vajadus heitvee juhtimiseks, siis tuleb seda teha kehtivate õigusaktide tingimuste kohaselt.



Joonis 7. Veekogu mõjualade ja puurkaevude paiknemine planeeringu ala suhtes

Planeeringuga ei kavandata uusi olulise reostusohuga objekte.

Planeeringualale ei jää VEKA puurkaevude registri alusel puurkaevusid (Joonis 7).

Vastavalt 18.05.2023 määrusele nr 5 kinnitati Kiili valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2023-2034 Kiili vallavolikogu poolt. Kava kohaselt Luige aleviku piirkonnas (sh Sausti põhja osa) on ÜF projekti raames rajatud uus ühisveevärk kogu endise Luige ja Sausti suvilapiirkonna alale ning kõik olemasolevad suvilaühistute puurkaevud on jäetud olmevee varustuse tarbeks süsteemist välja. Projekti raames rekonstrueeriti Luige aleviku varem ehitatud veevärk Luige baasi piirkonnas ja laiendati veevõrk kogu piirkonna elamukinnistutele, mille tulemusena amortiseerunud torustikke süsteemis ei ole. Vesi suunatakse võrku Luige C-V puurkaevu (kat. nr 1102) juurde 2011.a. rajatud/rekonstrueeritud veetöötlusjaamast, mis tagab nii kogu piirkonna olmeveevajaduse kui ka tuletõrjeveevõtu hüdrantidest. Planeeringuala on võimalik ühendada ühisveevärgiga.

Luige alevikus lõpetati ÜF projektiga ühiskanaliseerimise rajamine 2013.a-l, mil kogu sel hetkel kinnitatud reoveekogumisala kaeti ühiskanaliseerimisega ning reovesi suunatakse transiitsüsteemiga Tallinna ühiskanaliseerimisele. ÜF projektiga uuendati kõik nõukogudeaegsed amortiseerunud torustikud. Kogu Luige endises suvilapiirkonnas kasutatakse sademevee ärajuhtimiseks ainult kraave, mis suunatakse kahte eelvoolu:

- peamine osas Luige piirkonnast, st kogu Luige ja selle põhjapoolne väiksem osa, suunatakse Sausti peakraavi ja sealtsaude Väina jõkke.
- põhjapoolne väiksem osa suunatakse maaparandussüsteemi eesvoolukraavi (Luige-Kangro, ÜP-229; II-1), mille lõplikuks eesvooluks on samuti Sausti peakraav.

Planeeringuala on võimalik ühendada piirkonnas olemasoleva reoveekanaliseerimisega.

Kiili valla elanike veevajaduse muutust saab hinnata elanike juurdekasvuga, mis on vastavalt valla prognoosidele aastaks 2026 - 7374 inimest ja aastaks 2034 - 9341 inimest ehk kasv on 36% võrreldes aastaga 2021 (5936 in.)

Juriidiliste isikute veetarbimise kasv sõltub suuresti lisanduvate ettevõtete iseloomust ning tegelik vooluhulkade erinevus võrreldes planeerituga võib erineda väga suures ulatuses. Arvestades, et viimastel aastatel on Kiili valla juriidiliste isikute tarbimise kasv olnud proportsionaalne elanike omaga (moodustades ~10% elanike tarbimisest), siis on mõistlik arvestada sama trendiga ka edaspidi ehk seoses elanikkonna kasvuga kasvab samas suhtes ka juriidiliste isikute tarbimine.

Kiili, Luige ja Vaela veetötlusjaamade juures olevate puurkaevude (5 puurkaevu) keskkonnamõjudega lubatav veevõtt on 1258 m³/d, mis on suurem kui ÜVK arengukava perioodi lõpu veevajadus, kuid veelgi pikemas perspektiivis jääb eeldatavalt ressursist puudu. Juhul kui ettevõttena lisanduvad valdavalt suurt laopinda vajavad ettevõtted, mille veevajadus on seotud eelkõige töötajate olmeveega, siis nende veevajadus ei ole reeglina märkimisväärne ja vastava veemahu kasvu võib arvestada nõ elanikkonna kasvu suhtesse (10%). Planeeringuga soovitakse rajada ärihoone, mille veevajadus ei ole eeldatavalt märkimisväärne (ei kavandata suure veetarbega ettevõtet).

Veeseaduse § 129 järgi tuleb sademevee käitlemisel võimalusel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Tuleb maksimaalselt kasutada sademeveest vabanemiseks looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda kohapeal eelkõige maastikukujundamise kaudu, kus võimalik. Kõvakatteliste pindade rajamine tõstab alalt ärajuhtimist või lokaalset immutamist vajava sademevee koguseid. Soovitav on poorsete tänavakattematerjalide kasutamine ning haljaskatuste kasutamine. Tugevalt soovitav on rajada sademevee kogumislahendused, mis võimaldavad sademeveest kasutada haljastuse kastmiseks vähendades seeläbi ka põhjavee tarvet.

DP realiseerimisega ei ole oodata olulist mõju pinnaveele ja põhjavee režiimile või kvaliteedile. Piirkonnas veeresurssi oodatava tulevase puudujäägi tõttu tuleb planeeringu koostamisel pöörata kõrgendatud tähelepanu säästlikule veekasutusele, sh võimalusel vee taaskasutusele.

4.5 Müra, vibratsioon, õhusaaste, valgus, soojus ja kiirgus

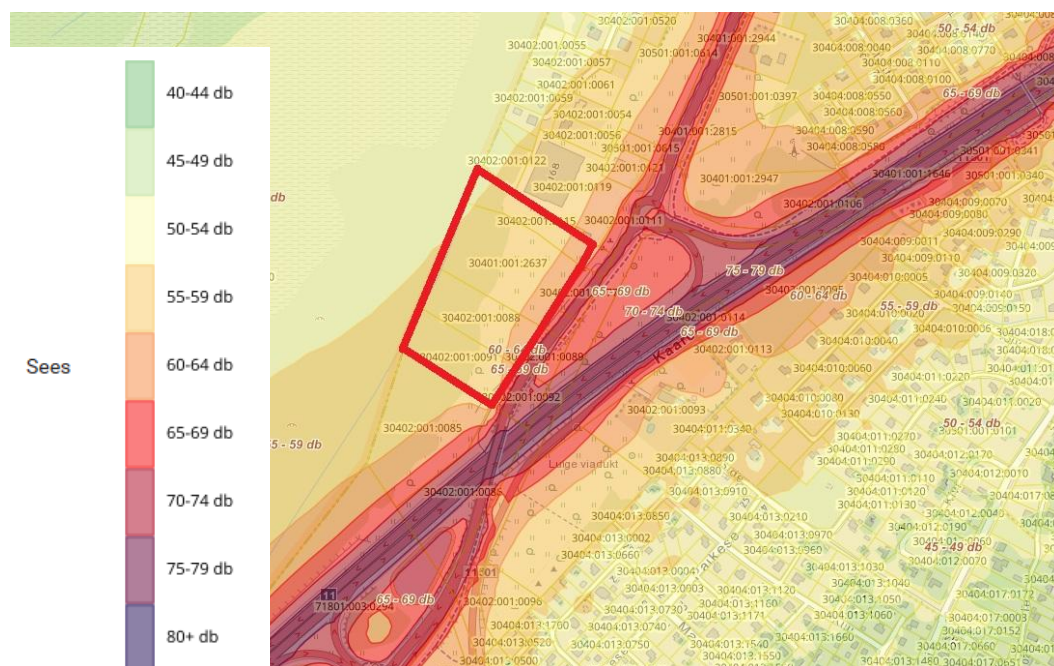
Planeeringu elluviimise enda mõjud õhukvaliteedile on eeskätt ehitusaegsed. Ehitusaegsed tööd ja transport põhjustavad teatavas ulatuses ehitusaegseid häiringuid, kuid arvestades kavandatavaid ehitusmahte, siis on need mõjud väga lühiajalised. Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitusmüra tasemeid. Tegu on mööduvate mõjudega ning arvestades tegevuse mahtu, siis ei ole ehitustööde korrektsel korraldamisel oodata olulist ehitusaegset mõju. Ehitusaegse mürahäiringu vältimiseks tuleb vältida öiseid mürarikkeid ehitustöid.

KOTKAS heiteallikate registri⁶ andmetel ei asu planeeringuala lähipiirkonnas heiteallikaid. Seega planeeringualal õhukvaliteedi piirnorme ületavate saasteainete kontsentratsioonide esinemine on ebatõenäoline.

Planeeringuga kavandatav ärihoone rajamisega ei põhjusta piirkonnas otseselt ega kaudselt (läbi liikluskoormuse) õhukvaliteedi halvenemist või olulist mürahäiringut. Küll aga paikneb planeeringuala piirkonnas, kus esinevad võrdlemisi kõrged müratasemed. Planeeringualast idas asub tugimaantee nr 15 Tallinna-Rapla-Türi tee ning läänes asub kavandatav Rail Balticu raudteetrassi „Kangru – Harju ja Rapla maakonna piir“ koridor. Vastavalt Maa- ja Ruumiameti mürakaardile ulatub DP alani maanteeliikluse müratase ööpäevasel ajal vahemikus 55–64 dB (Joonis 8) ja öisel ajal 45–54 dB (Joonis 9).

Rail Balticu raudteetrassi lõigu „Kangru – Harju ja Rapla maakonna piir“ ehitusprojekti keskkonnamõju hindamisel on koostatud keskkonnamüra hinnang⁷. Müraallikatena on käsitletud perspektiivset Rail Balticu raudteetrassi, perspektiivse liikluskoormusega ristuvaid maanteid ning perspektiivset rongiliiklust olemasoleval raudteetrassil. Müratasemete arvutused on teostatud 2 meetri kõrgusel maapinnast, mis iseloomustab inimese kuulmise kõrgust. Mürahinnangu alusel ei ole planeeringuala kavandatava raudtee mürast olulisel määral mõjutatud (Joonis 10, Joonis 11).

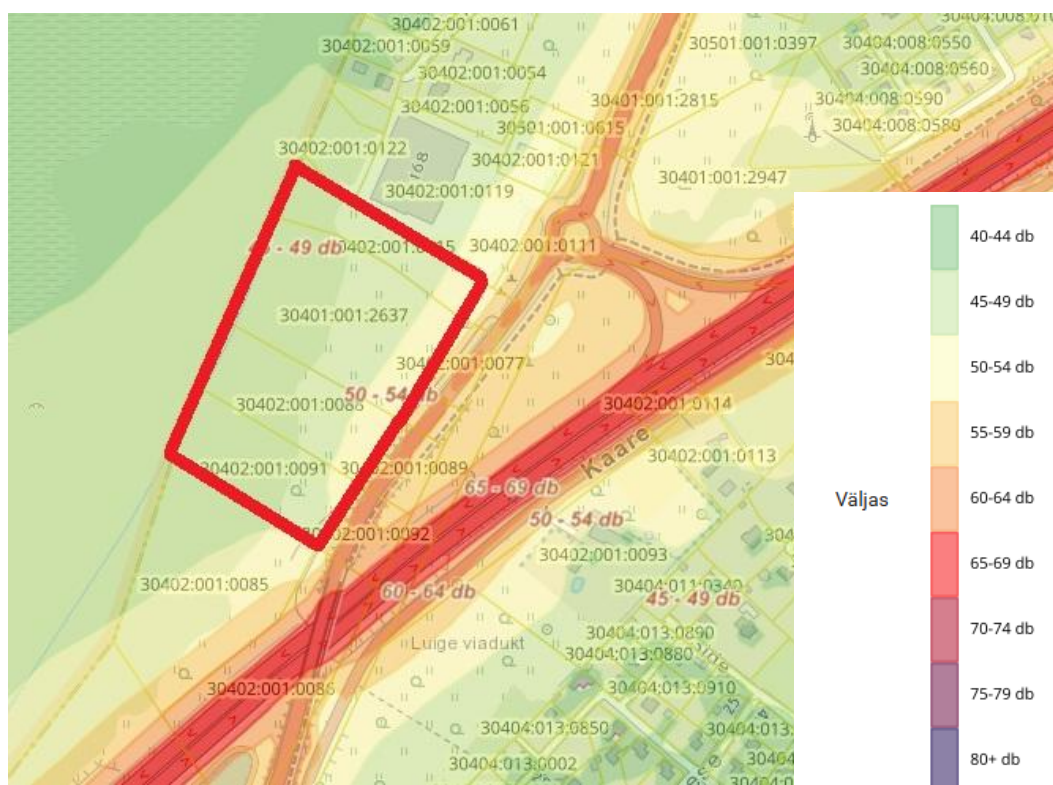
Lisaks maanteele ja kavandatavale raudteele jääb piirkonda ka Männiku harjutusväli.



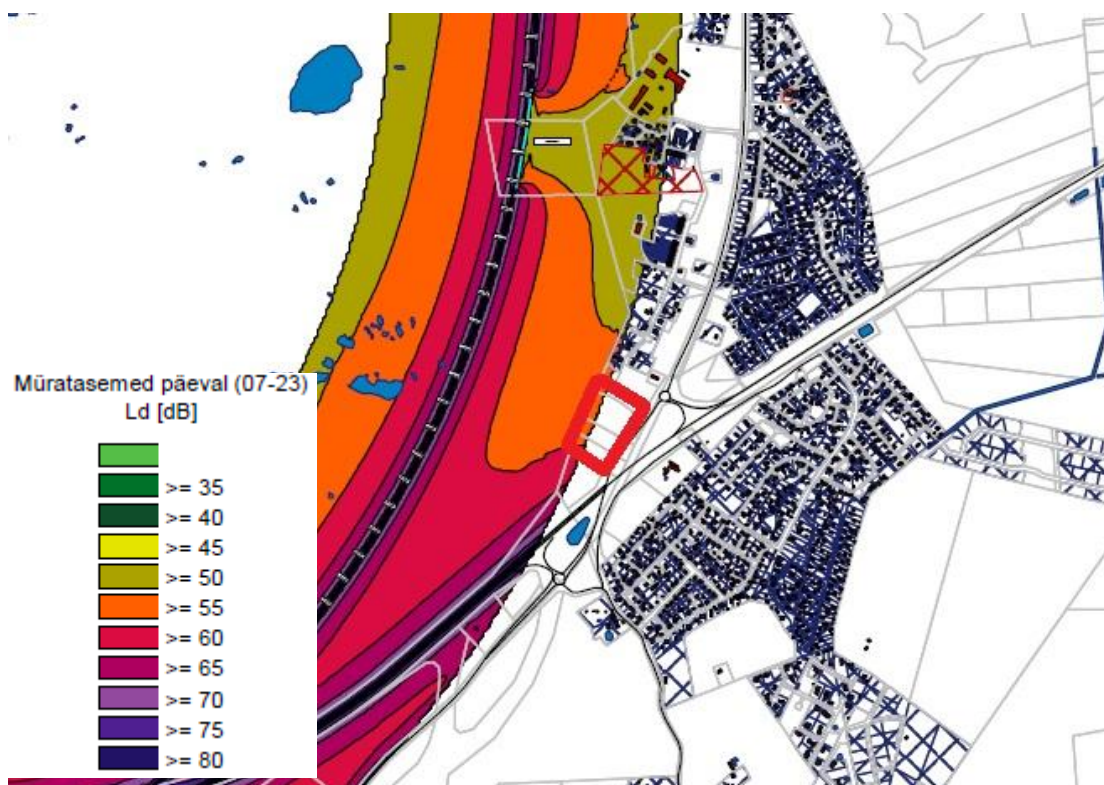
Joonis 8. Väljavõte Maa- ja Ruumiameti mürakaardist. Tänavaliikluse müra ööpäeval (2022 strateegiline, Tallinn, Tartu), planeeringuala tähistatud punasega.

⁶ Keskkonnaamet KOTKAS. Heiteallikate register.
https://kotkas.envir.ee/registry/index?represented_id=&nav_tab=registry_emission_source

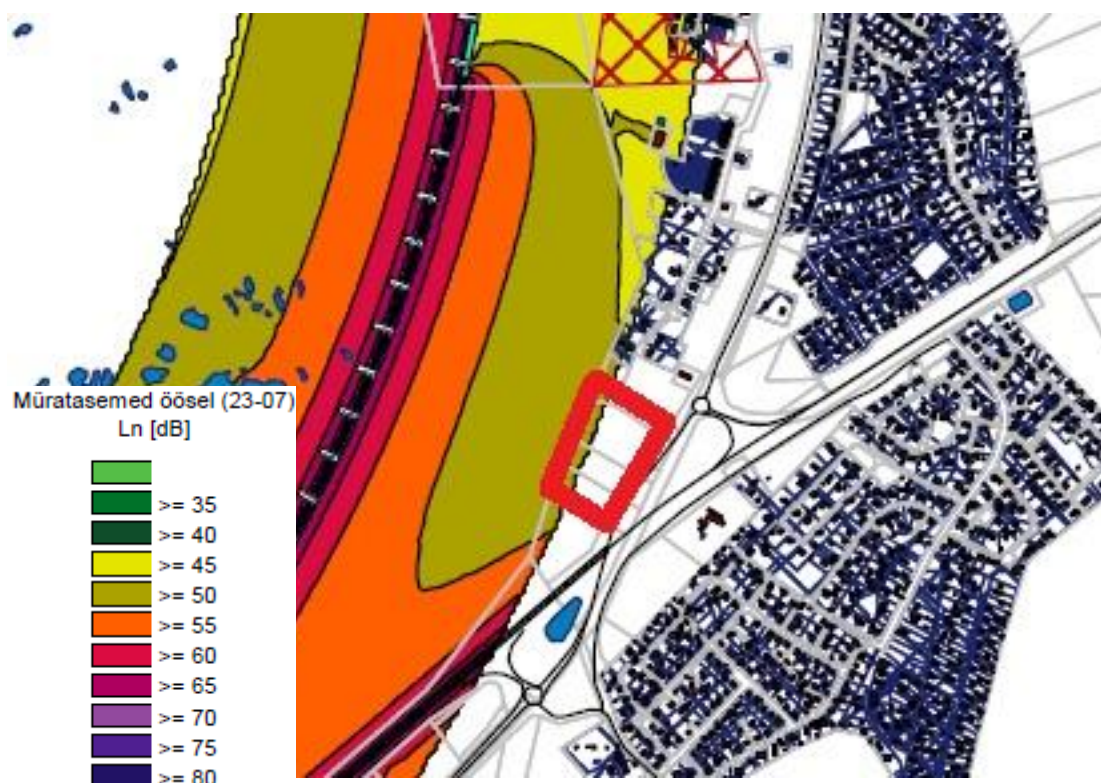
⁷ Kajaja Acoustics OÜ. Rail Balticu raudteetrassi lõigu „Kangru – Harju ja Rapla maakonna piir“ ehitusprojekti keskkonnamõju hindamise keskkonnamüra hinnang. 2022.



Joonis 9. Väljavõtte Maa- ja Ruumiameti mürakaardist. Maanteeliikluse müra öösel (2022 strateegiline), planeeringuala tähistatud punasega.



Joonis 10. Rail Balticu raudteetrassi lõigu „Kangru – Harju ja Rapla maakonna piir“ päevane müraolukord leevendusmeetmetega raudtee- ja autoliiklus 2043/2046, planeeringuala tähistatud punase joonega.



Joonis 11. Rail Balticu raudteetrassi lõigu „Kangru – Harju ja Rapla maakonna piir“ öine müraolukord leevendusmeetmetega raudtee- ja autoliiklus 2043/2046, planeeringuala tähistatud punase joonega.

Ärihoone puhul ei ole tegu üldjuhul müratundliku alaga. Seega on ala hoolimata kõrgetest transpordimüra tasemetest ärihoone rajamiseks sobilik. Planeeringu koostamisel (hoone ehitustingimuste määramisel) on asjakohane arvestada siiski piirkonda planeeritava RB trassi ja maantee lähiala tõttu ala paiknemist potentsiaalselt kõrge müratasemega piirkonnas. Bürooruumide kaitseks tuleb vajadusel kavandada sobilik heliisolatsioon.

Planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta otseselt õhukvaliteedi halvenemist või olulist mürahäiringut piirkonnas. Mõju võib avaldada äripindade kasutamine, kuid planeeringu etapis ei ole teada alal tegutsema hakkavate ettevõtete iseloom. Müratekitavad seadmed (sh jahutusseadmed ja soojuspumbad) tuleb edasisel projekteerimisel paigaldada elamutest maksimaalselt eemale vältimaks võimalike konfliktolukordade teket. Eelistatud on hoonestuslahendused, kus müra tekitavad seadmed ja hoonete laadimisalad paigutatakse hoonete varju sellisel viisil kus rajatav hoone ise hakkab toimima müratõkkena.

Planeeringu elluviimisel suureneb piirkonna valgustatus. Detailplaneeringuala valgustuse projekteerimisel ja rajamisel tuleb eelistada kaasaegseid energiasäästlike valgustuslahendusi, vältida valgust ülesse suunavaid lahendusi ning arvestada ümbritsevate hoonete paiknemist (vältida uue valgustuse olemasolevatesse akendesse suunamist).

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole oodata olulist soojuse emissiooni, vibratsiooni või lõhnahäiringu tekkevõimalust.

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole seega ette näha ülenormatiivse välisõhu saaste, mürahäiringu, soojuse, kiirguse, vibratsiooni või lõhnahäiringu tekkimist.

4.6 Mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale

Detailplaneeringu lahendus näeb ette ärihoone ehitust alale, mis on käesoleval ajal kasutusel enamasti püsirohumaana ja metsamaana. Tegevus jääb kehtiva üldplaneeringu kohase kaubandus-, teenindus- ja büroohoone maa-alale, seega on DP kooskõlas üldplaneeringu maakasutuse põhimõtetega.

Äri- ja transpordimaa planeerimisel on Osaühing Stratum koostanud uuringu „Kiili vald, Papi ja Papimetsa kinnistute detailplaneeringu eskiisi liikuvusuuring“ töö nr: 2024-T004. Töö koostati Harjumaal, Kiili vallas, Luige külas asuva Papi ja Papimetsa kinnistute detailplaneeringu liiklusemõjude hinnanguks.

Liiklusuuringu modelleerimised näitavad, et ala liiklus koos perspektiivse liiklusega aastal 2045 ei tekita mingeid liiklusprobleeme. Ristmiku teenindustase oli ja jääb tasemele A (parim teenindustase). Planeeringuala juurdepääsuteelt vastavalt uuringule peab saama juurdepääsu ja Papiniidu ja Hirvo kinnistutele (riigimaad). Vaatamata sellele, et peamiseks liikumisvahendiks töö alale liikumisel saab olema sõiduauto, peab ette nägema juurdepääsutee äärde eraldiseisva kergliiklustee - olemasolevast kaubanduskeskusest töö ala hooneni/parklani.

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole oodata ebasoodsat mõju inimese tervisele ega varale.

4.7 Mõju kultuuriväärtustele

Planeeritaval alale lähimad kultuurimälestised asuvad u 1 km kaugusel lõuna suunas (kinnismälestis Kivikalme kaitsevöönd, id 14086344). Detailplaneeringuga ei ole ette näha negatiivset mõju antud mälestisele.

Planeeringu realiseerimisel kaevetööde käigus arheoloogiliste leidude ilmsikstulekul tuleb vastavalt muinsuskaitseaduse (§ 31 lg 1, § 60) kohaselt tööd katkestada ning teatada leiukohast Muinsuskaitseametile.

4.8 Avariolukordade esinemise võimalikkus

Alale ei ole DP algatamise taotluse kohaselt kavandatud keskkonnohtlikke rajatisi ega tegevusi. Planeeringuala ei jää vastavalt Maa-ameti ohtlike käitiste kaardile ohtlike ettevõtete ohualasse. Eelnevast tulenevalt ei kaasne kavandava tegevusega eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga avariolukordasid.

Ehitamise käigus tuleb järgida tavapäraseid töökorralduslikke meetmeid ja head ehitustava vältimaks ehitusaegseid avariolukordi.

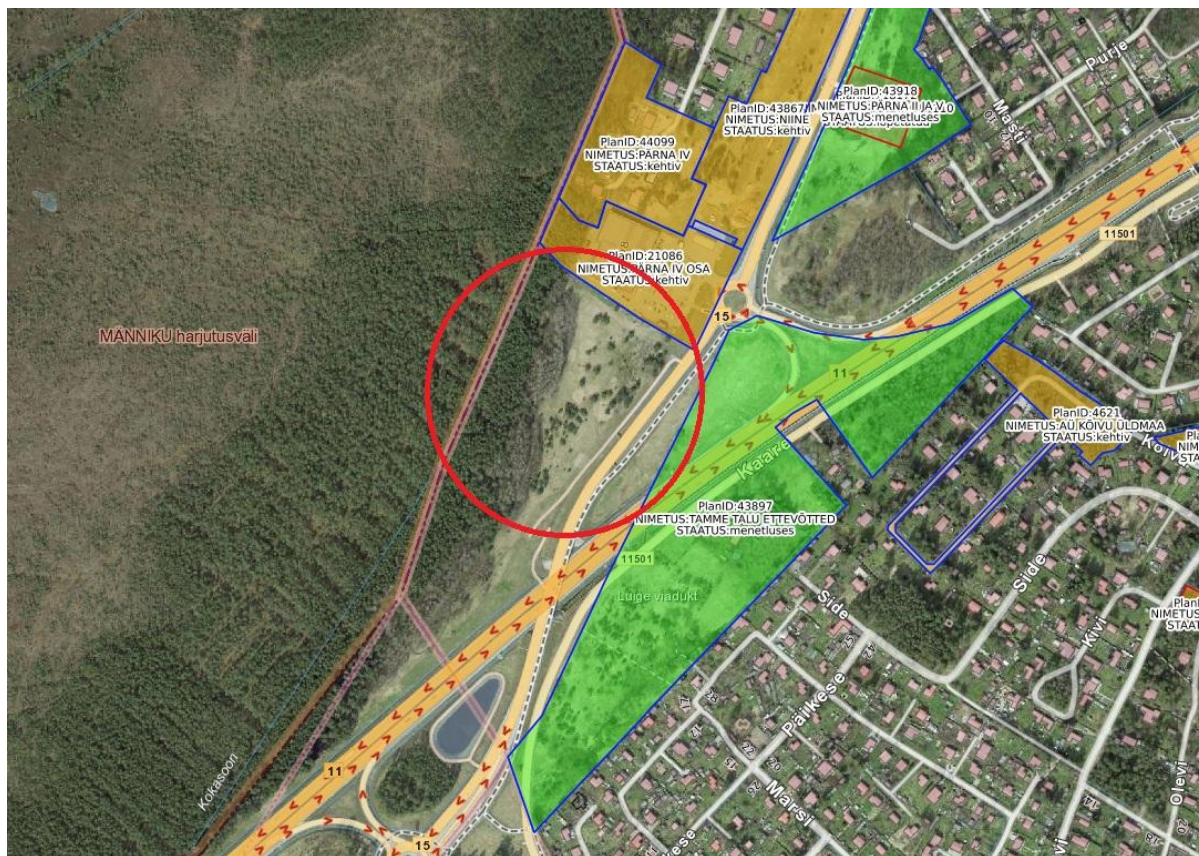
Planeeringualale ei ole kavandatud uusi keskkonnohtlikke rajatisi ega tegevusi. **Seega ei ole eeldada kavandavast tegevusest tulenevaid võimaliku olulise keskkonnamõjuga avariolukordade esinemist.**

4.9 Lähipiirkonna teised arendused ja võimalik mõjude kumuleerumine

Piirkonnas on kehtestatud ja koostamisel mitmeid detailplaneeringuid (Joonis 12):

- Tammeoksa kinnistu (Endise nimega Pärna IV) kehtiv detailplaneering (21086) külgneb planeeringualaga põhjas. Detailplaneeringu eesmärk on kruntideks jaotamine, ehitusõiguse määramine, heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkude lahendamine.

- Pärna IV kehtiv detailplaneering (44099) asub planeeringualast u 60 m kaugusel põhja suunas. Detailplaneeringu eesmärk on kruntideks jaotamine, ehitusõiguse määramine, heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkude lahendamine.
- Niine kehtiv detailplaneering (43867) asub planeeringualast u 120 m kaugusel põhja suunas. Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse seadmine kaupluse, restorani, hotelli ja büroohoone rajamiseks.
- Tamme Talu Ettevõtte menetluses detailplaneering (43897) asub planeeringualast u 60 m kaugusel ida suunas. Detailplaneeringu eesmärk on jaekaubanduse ettevõtte, bensiinitankla ja heakorrastatud elumuala kujundamine.



Joonis 12. Väljavõtte Maa- ja Ruumiameti planeeringute kaardist, planeeringuala märgitud punase joonega.

Olulist ebasoodsat kumulatiivse mõju teket piirkonnas ei tuvastatud.

Kavandatava tegevusega ei kaasne riigipiiriülest mõju.

4.10 Muud aspektid

Vastavalt KeHJS § 33 lg 4 p-le 3 tuleb eelhinnangus hinnata strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasust ja olulisust keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse. Antud juhul on tegu äri-, maatulundus- ja transpordimaa kinnistute kavandatava detailplaneeringuga, olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse puudub.

Edasises DP koostamise menetluses tuleb rakendada Euroopa Liidu keskkonnavalastes õigusaktides sätestatud säästvuse, ettevaatlikkuse ja vältimise põhimõtteid.

Kui DP-ga planeeritakse võimalikku olulist keskkonnamõju kaasatootvat tegevust või sellega muudetakse kõrgemalseisvat strateegilist planeerimisdokumenti (üldplaneering), siis tuleb

kaaluda KSH vajadust, mida on ka eelhindangu näol tehtud. Praegusel juhul olulist keskkonnamõju kaasatoovat tegevust ei kavandata ning tegu ei ole üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Põhimõtte kaaluda KSH läbiviimist on kooskõlas ka Euroopa Liidu keskkonnamõju õigusaktidega, sest vastava põhimõtte sätestab ka Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2011/92/EL.

5 Ettepanek KSH algatamise/algatamata jätmise kohta

Detailplaneeringu koostamisega soovitakse muuta maa sihtotstarvet ärimaaks ja transpordimaaks ja lisada ehitusõigust. KeHJS § 3 lg-le 1 hinnatakse keskkonnamõju, kui kavandatav tegevus toob eeldatavalt kaasa olulise keskkonnamõju. Kui tegevus ei kuulu nimetatud seaduse § 6 lg 1 olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetelu hulka, tuleb anda eelhindang selle kohta, kas seaduse § 6 lg-s 2 toodud valdkondade tegevuste kavandamisel kaasneb oluline keskkonnamõju. KeHJS § 6 lg 2 p 10 alusel ning § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruse „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 lg 2 alusel tuleb eelhindang koostata **infrastruktuuri ehitamise valdkonnas**, kui tegu on ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla, ülikooli, vangla, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamisega. **Detailplaneeringut võib pidada muuks samalaadseks projektiks.**

Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust hinnati KeHJS § 33 lõigete 3–5 alusel koostatud eelhindangus. Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole seega käesoleva eelhindangu alusel vajalik järgnevatel põhjustel:

- 1) detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevana ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks olulist negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;
- 2) lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha DP realiseerimisel kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;
- 3) planeeringualal ei paikne kaitsealuseid looduse üksikobjekte ja kaitsealasid, Natura 2000 võrgustiku alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada;
- 4) detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne olulist liikluskõormuse ja mürataseme suurenemist;
- 5) planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket;

KSH eelhindangu koostaja soovib planeeringu koostamisel arvestada järgnevaid leevendavaid meetmeid:

- Sademevee käitlemisel on soovitatav maksimaalselt kasutada looduslähedasi sademevee käitluslahendusi, sh kavandada sademevee kogumislahendused haljastuse kastmiseks. Minimeerida tuleb vett läbilaskmatute pindade osakaalu. Tugevalt soovitatav on rajada sademevee kogumislahendused, mis võimaldavad sademevett kasutada haljastuse kastmiseks ja võimalusel ka tehnoloogilise vee tarbeks vähendades seeläbi ka põhjavee tarvet. Piirkonnas on põhjavee ressursid piiratud. Ärialadega kaasnevad suured asfaltkattega pinnad ja katusepinnad võivad kuumalaine korral maa-alal levivaid temperatuure tõsta (võimendada), asjakohane on minimeerida kõvakatteliste pindade osakaalu, kasutada kõrghaljastust ja võimalusel funktsionaalseid katusepindasid (päikesepaneelid, haljaskatused vms). Samuti eelistada katuse kattematerjalina heledates toonides materjale.
- Planeeringu koostamisel tuleb arvestada piirkonda planeeritava RB trassi ja maantee lähiala tõttu ala paiknemist potentsiaalselt kõrge müratasemega piirkonnas. Bürooruumide kaitseks tuleb vajadusel kavandada sobilik heliisolatsioon.

- Hoonete müratundlike siseruumide (bürooruumid) kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”.
- Planeeringuga elluviimisel lisandub täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga.
- Arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.
- Planeeringuala kattub täielikult Männiku harjutusvälja pv riigikaitselise ehitise piiranguvööndiga. Riigikaitselise ehitise piiranguvööndis ehitise püstitamine, laiendamine või ümberehitamine ilma Kaitseministeeriumi või valdkonna eest vastutava ministri volitatud valitsusasutuse antud kooskõlastuseta on keelatud. Planeerimisel tuleb teha koostööd Kaitseministeeriumiga.
- Kuna planeeringuga asendub metsa- ja rohumaa ala tehisliku alaga, siis tuleb planeeringu koostamisel tähelepanu pöörata elurikkuse kao vähendamisele suunatud meetmete rakendamisele (näha ette elurikkust toetavaid haljastuslahendusi jms). Maksimaalselt säilitada olemasolevat metsaala.

Detailplaneeringus keskkonnatingimustega arvestamine on antud planeeringu puhul igakülgsest võimalik planeeringumenetluse käigus vastavalt planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 12. KSH algatamise või mittealgatamise täiendava otsuse saab teha siiski vaid kohalik omavalitsus. Lisaks eelhindatud keskkonnakaalutlustele peab arvestama ka muid asjakohaseid mõjusid nii detailplaneeringu koostamisel PlanS § 4 lg 2 mõistes.

Enne KSH üle otsustamist tuleb omavalitsusel küsida KSH algatamise või algatamata jätmise otsuse eelnõu põhjal seisukohta asjaomastelt asutustelt vastavalt KeHJS § 33 lg 6, eeskätt Keskkonnaametilt, aga vajadusel ka teistelt asutustelt.

Kasutatud materjalid

Allikmaterjalid:

Harju maakonnaplaneering 2030+

Killi valla üldplaneering (kehtiv)

Killi valla üldplaneering (koostatav)

Papi ja Papimetsa kinnistute detailplaneeringu algatamise taotlus (eskiisversioon)

Seadused, määrused:

Eelhindangu sisu täpsustatud nõuded (Vastu võetud 16.08.2017 nr 31). Kättesaadav: <https://www.riigiteataja.ee/akt/118082017003>

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87). Kättesaadav: <https://www.riigiteataja.ee/akt/103012022010?leiaKehtiv>

Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3). Kättesaadav: <https://www.riigiteataja.ee/akt/129062022009?leiaKehtiv>

Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu (RT I 2005, 46, 383). Kättesaadav: <https://www.riigiteataja.ee/akt/122092020003?leiaKehtiv>

Andmebaasid:

EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuur

EELIS Veka: <https://veka.keskkonnainfo.ee/veka.aspx?page=vekavek>

Eesti Geoloogiateenistuse Eesti pinnase radooniriski kaart (andmed 2020. aasta seisuga): <https://gis.egt.ee/portal/apps/MapJournal/index.html?appid=638ac8a1e69940eea7a26138ca8f6dcd>

Keskkonnaameti avalik dokumendiregister: <https://adr.envir.ee/>

Keskkonnaotsuste infosüsteem: <https://kotkas.envir.ee/>

Kultuurimälestiste riiklik register: <https://register.muinas.ee/>

Maa- ja Ruumiameti ETAK andmed: <https://geoportaal.maaamet.ee/est/Ruumiandmed/Eesti-topograafia-andmekogu/Laadi-ETAK-andmed-alla-p609.html>

Maa- ja Ruumiameti geoportaal: <http://geoportaal.maaamet.ee>