

**Jõelähtme vallas, Kallavere külas Käsprevälja,
Käspreoja ja Käspressalu maaüksuste
detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise
hindamise eelhinnang**

Nimetus: Jõelähtme vallas, Kallavere külas Käsprevälja, Käspreoja ja Käspresalu maaüksuste detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Töö tellija: OÜ Fund Ehitus
Reg nr 11277437
Veerenni tn 40a, Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, 10138
E-post info@fundehitus.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: 3.07.2026

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 Jõelähtme valla üldplaneering.....	11
3.3 Jõelähtme valla koostatav üldplaneering.....	12
4 Võimalikud keskkonnamõjud.....	15
4.1 Mõju Natura aladele.....	15
4.2 Mõju kaitstavatele aladele, kaitsealustele liikidele jt loodusobjektidele ning bioloogilisele mitmekesisusele.....	15
4.3 Loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus.....	16
4.4 Mõju kliimamuutuste leevendamisele ja nendega kohanemisele.....	17
4.5 Mõju pinna- ja põhjaveele.....	18
4.6 Müra, vibratsioon, õhusaaste, valgus, soojus ja kiirgus.....	19
4.7 Mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale.....	20
4.8 Mõju kultuuriväärtustele.....	21
4.9 Avariilukordade esinemise võimalikkus.....	21
4.10 Lähipiirkonna teised arendused ja võimalik mõjude kumuleerumine.....	21
4.11 Muud aspektid.....	22
5 Ettepanek KSH algatamise/algatamata jätmise kohta.....	24
Kasutatud materjalid.....	26

Sissejuhatus

Käesoleva keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) eelhindangu koostas LEMMA OÜ (reg nr 11453673) detailplaneeringu (edaspidi *DP*) koostaja OÜ Fund Ehitus tellimusel. Töö vastutav koostaja oli keskkonnaekspert Piret Toonpere (KMH0153), töös osales keskkonnakonsultant Liis Promvalds. Käesolev dokument on koostatud detailplaneeringu algatamisotsuse 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 Keskkonnaministeeriumi tellimusel koostatud töödega – Peterson, K., Kutsar, R., Metspalu, P., Vahtrus, S. ja Kalle, H. 2017. Keskkonnamõju strateegilise hindamise käsiraamat ning Kutsar, R. "Eelhindamine. KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura-eelhindamine" (täiendatud 2018).

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.

Planeering on üldplaneeringut muutev kavandades elamumaa üldplaneeringuga märgitud üldmaale. PlanS § 142 lg 6 kohaselt üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg-tes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lg 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest. KeHJS § 33 lg 6 kohaselt tuleb § 33 lg-s 2 nimetatud juhtudel keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks sama paragrahvi lõike 3 punktides 1 ja 2 ning lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine või algatamata jätmine toimub üldjuhul üheaegselt strateegilise planeerimisdokumendi koostamise algatamisega. Samas kui strateegilise planeerimisdokumendi koostamise käigus selgub, et planeeritav tegevus võib siiski kaasa tuua olulise keskkonnamõju, siis tuleb KSH algatamist täiendavalt kaaluda ja vajadusel KSH algatada viivitamata.

Lõpliku otsuse KSH algatamise vajalikkuse osas peab tegema kohalik omavalitsus (Jõelähtme Vallavalitsus). KSH vajalikkuse kohta tuleb küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt.

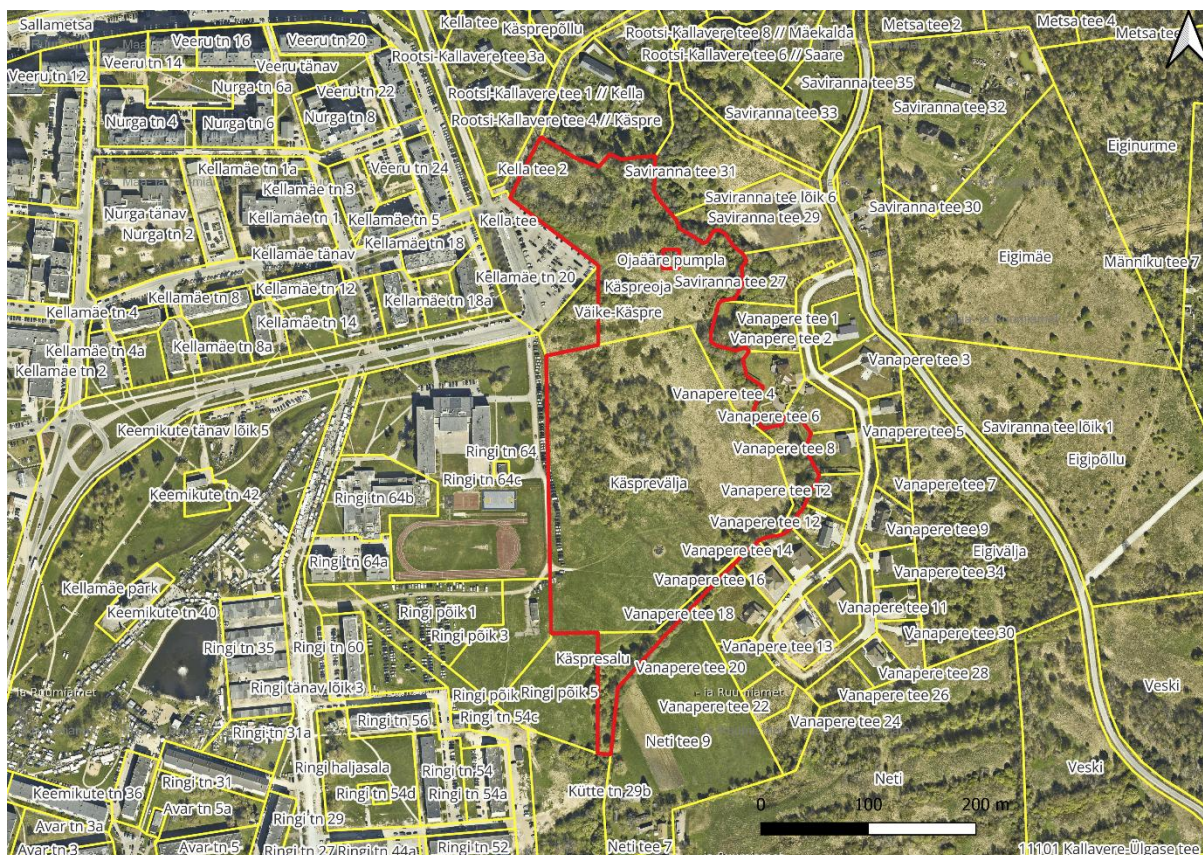
1 Mõjutatav keskkond

Planeeritav maa-ala asub Harjumaal, Jõelähtme vallas, Kallavere külas Maardu linna vahetus naabruses. Planeeringuala piirneb elumumaadega, ühiskondlike ehitiste maaga, sihtotstarbete maaga, transpordimaaga ja maatulundusmaaga.

Planeeringuala jääb katastriüksustele

- Käspressalu (kü 24504:004:0656, maatulundusmaa 100%, 3715 m²);
- Käsprevälja (kü 24504:004:0275, maatulundusmaa 100%, 48322 m²);
- Käspreoja (kü 24504:004:0657, maatulundusmaa 100%, 25843 m²).

Planeeringuala suuruseks on määratud kokku ca 7,8 ha. Planeeringuala on peamiselt rohumaa, põhja- ja keskosas on ka kõrghaljastust. Hoonestus planeeringualal puudub (Joonis 1).



Joonis 1. Planeeringuala (märgitud punase joonega) Maa- ja Ruumiameti ortofotol (2026. a).

Planeeritava ala maapind on suures osas tasane ning maapinna absoluutkõrgus on u 30-35 m.

Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused:

- Elektriõhuliin 35-110kV (kõrgepingeliin) ja selle kaitsevöönd;
- Elektrimaakaabelliin ja selle kaitsevöönd;
- Kambriumi-Vendi põhjaveekogumi (03§2019) Gdovi kihistu (V2gd) puurkaev nr PRK0000382 ja selle sanitaarkaitseala (50 m);
- Maardu kristallinne ehituskivi maardla (registrikaardi nr 54, aktiivne tarbevaru ja reservvaru).

Planeeringuala idaosas kulgeb Võerdla peakraav (VEE1089000), mille ümbruses esineb reljeefne nõlv ja kraavi kaldavöönd.

EELIS (Eesti looduse infosüsteem), Keskkonnaagentuuri andmebaasi kohaselt looduskaitsealused objektid planeeringualal ja selle kontaktvööndis puuduvad. Alast 500 m raadiuses puuduvad Natura 2000 loodus- ja linnualad, hoiualad, kaitsealad, püsielupaigad, projekteeritavad kaitsealused alad, kohalikul tasandil kaitstavad objektid, vääriselupaigad, I, II ja III kategooria kaitsealuste taimeliikide leiukohad, I, II III kategooria kaitsealuste seente ja samblike kasvukohad ning I, II ja III kategooria kaitsealuste loomaliikide elupaigad.

Planeeringualast u 250 m kaugusele põhja suunda jääb loodusdirektiivi elupaigatüüp niiskusermbesed kõrgrohustud (6430). (Joonis 2)

Maa- ja Ruumiameti 1:50 000 geoloogilise baaskaardi andmetel on planeeringuala pinnakate valdavalt esindatud Võrtsjärve alamkihistu jääjärveliste setete ja Antsülusjärve setetega, mille koostises esineb peenliiva, kruusa, aleuriiti, saviliiva, liivsavi ning savi. Litoloogiliselt on pinnakatte valdavaks setteks peenliiv (terasuurus 0,063–0,5 mm). Aluspõhja geoloogias esineb Kambriumi Furongi ladestiku Ülgase kihistu, mida iseloomustab savikate vahekihtidega liivakivi. Piirkonna põhjavee seisukohalt kuulub ala liivakivi veekompleksi, mille moodustavad Kesk-Devoni, Kesk-Alam-Devoni, Ordoviitsiumi-Kambriumi ning Kambrium-Ediacara veekomplekside liivakivid ja aleuroliidid, mille veeandvus on üldjuhul alla 0,5 l/s·m.

Eesti geoloogilise baaskaardi (1:50 000) alusel vaadeldavas piirkonnas põhjavee looduslik kaitstus maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes on nõrgalt kaitstud ning kaitsmata.

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

Planeeritaval alal ega 0,5 km raadiuses ei paikne kultuurimälestisi.

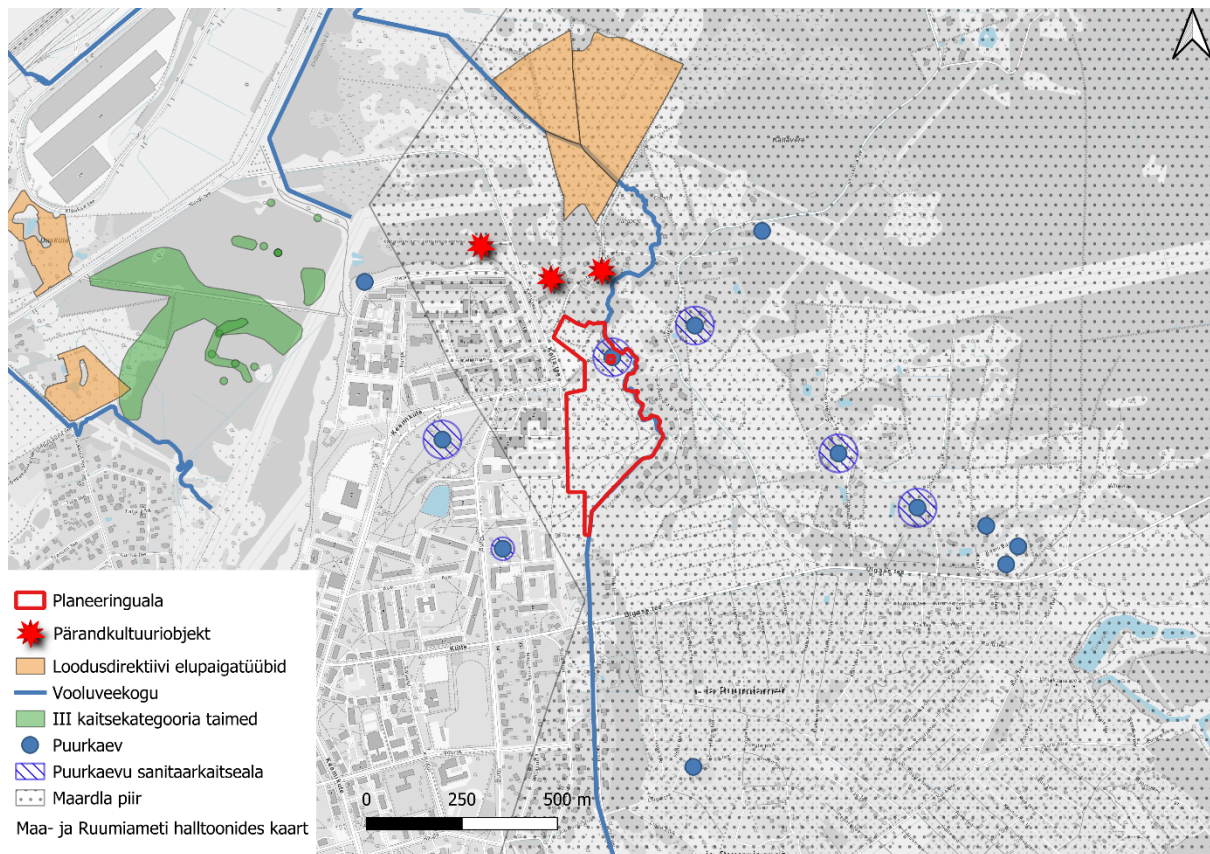
Planeeritaval alal ei paikne pärandkultuuriobjekte. Planeeritavast alast 0,5 km raadiusesse jääb 3 pärandkultuuriobjekti (Joonis 2):

- Kallavere küla¹ (245:KOK:001, objekt hästi või väga hästi säilinud);
- Mälestusrist 1710. a. katkuohvritele² (245:MAL:007, objekt hästi või väga hästi säilinud);
- Majakas³ (245:MEM:002, objekt hästi või väga hästi säilinud).

¹ Keskkonnaagentuur. Pärandkultuuri objekt: Kallavere küla (245:KOK:001). https://eelis.ee/default.aspx?state=2;-294849174;est;eelisand;;&comp=objresult=parandobj&obj_id=385174211

² Keskkonnaagentuur. Pärandkultuuri objekt: Mälestusrist 1710. a. katkuohvritele (245:MAL:007). https://eelis.ee/default.aspx?state=2;-294849174;est;eelisand;;&comp=objresult=parandobj&obj_id=-1201551037

³ Keskkonnaagentuur. Pärandkultuuri objekt: Majakas (245:MEM:002). https://eelis.ee/default.aspx?state=2;-294849174;est;eelisand;;&comp=objresult=parandobj&obj_id=1888657674



Joonis 2. Kavandatud tegevuse paiknemine pärandkultuuriobjektide, loodusdirektiivi elupaigatüüpide, III kaitsekategooria taimede kasvukohtade, puurkaevude ja maardla suhtes (EELIS (Eesti looduse infosüsteem Keskkonnaagentuur andmed seisuga 18.06.2026).

2 Kavandatava tegevuse kirjeldus

KSH eelhindangu koostamisel on lähtutud Kallavere küla Käspevälja, Käspreoja ja Käspresalu maaüksuste detailplaneeringu algatamise ettepanekust.

Kavandatava tegevuse eesmärgiks on Käspevälja, Käspreoja ja Käspresalu maaüksustele ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsu ja tehnovõrkude lahendamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Algatatava detailplaneeringuga on kavas kinnistu Maardu poolsesse külge planeerida kuni 5 korruselised kortermajad ning kinnistu Kallavere küla poolesse äärde kuni 10 meetri kõrgused madalamad kortermajad või ridaelamud. Eskiislahenduse järgi on arvestatud, et alale saab rajada kuni 200 korterit ja 16 ridaelamuboksi (Joonis 3). Kavandataval puudub vastuolu koostamisel oleva üldplaneeringuga.

Kallavere küla Käspevälja, Käspreoja ja Käspresalu maaüksuste detailplaneeringu algatamise taotlus sisaldab ettepanekut kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu muutmiseks üldplaneeringu kohase juhtotstarbe osas. Planeeringu koostamise eesmärk ei ole maakasutuse juhtotstarbe osas kooskõlas üldplaneeringuga, mis näeb planeeringuala maakasutuse juhtotstarbena ette üldmaad. Planeeringuga soovitakse muuta Käspevälja, Käspreoja ja Käspresalu kinnistute juhtotstarve elamumaaks.

Juurdepääs planeeritavale maaüksusele on Maardu linna terriotooriumil olevalt Keemikute tänavalt.

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

Planeeringuala paikneb Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni (ÜVK) teeninduspiirkonnas, kus veevarustuse ja reovee ärajuhtimise teenust osutab OÜ Loo Vesi. Planeeringuala veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendused tuleb kavandada kooskõlas kehtiva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavaga ning võrguvaldaja tehniliste tingimustega.

Maaüksuste asukohast lähtuvalt määratakse hoonete arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused, mis ümbritseva keskkonnaga sobituses kujundavad naaberkinnistustega ruumilise terviklahenduse. Samuti määratakse hoonestusalad, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, liikluskorralduse põhimõtted ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.



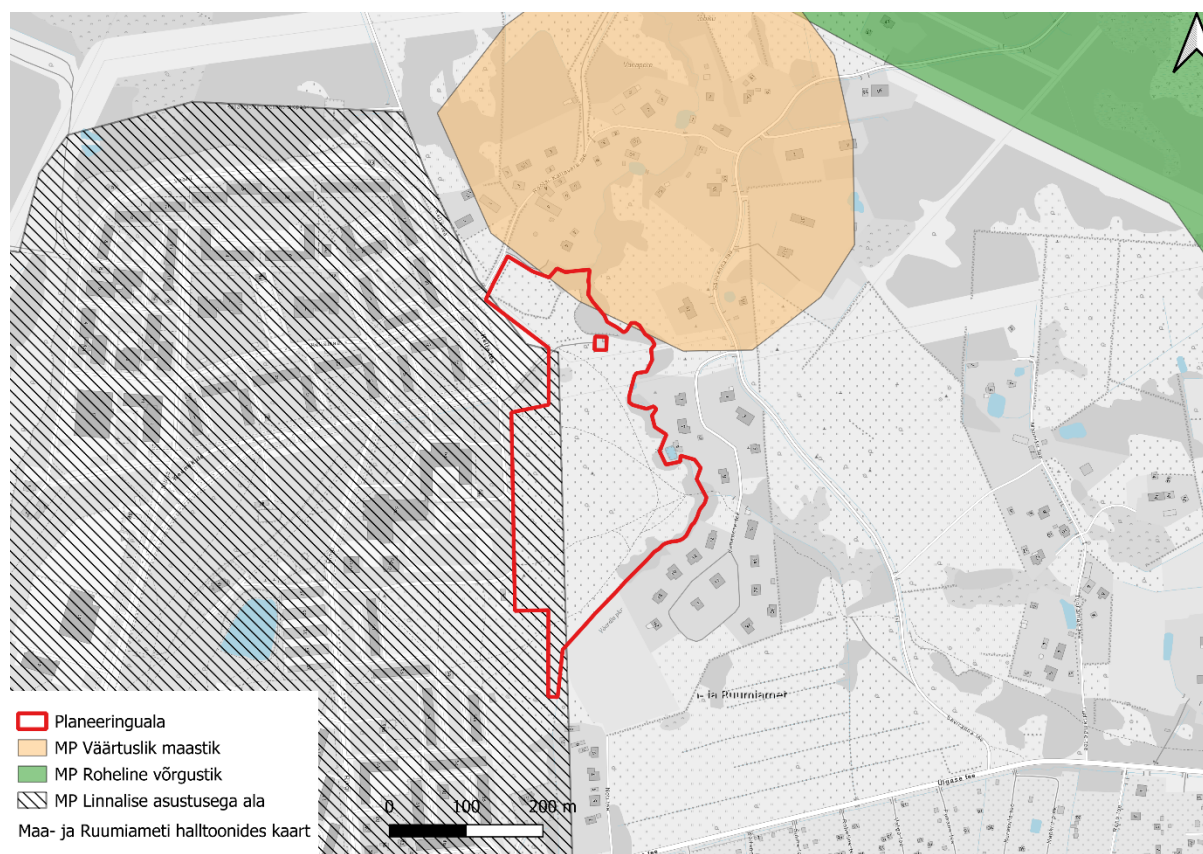
Joonis 3. Planeeringuala eskiisjoonis 2026.

3 Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

3.1 Harju maakonnaplaneering⁴

Harju Maakonnaplaneering 2030+ on kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaganr 1.1-4/78.

Maakonnaplaneeringu kohaselt jääb ala lääne osa linnalise asustusega alale. Maakonnaplaneeringu põhijoonise kaardi alusel kavandatava tegevuse ala ei jää roheline võrgustiku alale, väärtuslikule põllumajandusmaale. Ala kattub vähesel määral põhja osas Kallavere väärtusliku maastikuga (Joonis 4), kuid väärtusliku maastikuga kattuvale osale ehitustegevust ei kavandata.



Joonis 4. Planeeringuala paiknemine kehtiva maakonnaplaneeringu kohase roheline võrgustiku ala, väärtusliku põllumajandusmaa ja väärtusliku maastiku ala suhtes.

Linnalise asustusega ala on kompaktse asustuse arenguks sobilik ala, mida iseloomustab erinevate maakasutusfunktsioonide mitmekesisus, ühtsed teede- ja tehnovõrgud ja mitmekesiste teenuste ning töökohtade olemasolu kohapeal. Maakonnaplaneeringu eesmärk on koondada kahaneva rahvastiku tingimustes asustust sh ressursse (teenuste tarbijaid, tööjõudu, tehnilist infrastruktuuri, ettevõtlust) ja arendada edaspidi juba välja kujunenud kompaktseid polüfunktsionaalseid asustusalasid. Polüfunktsionaalsed alad aitavad paremini säilitada ka neid ümbritsevate maapiirkondade elujõulisust.

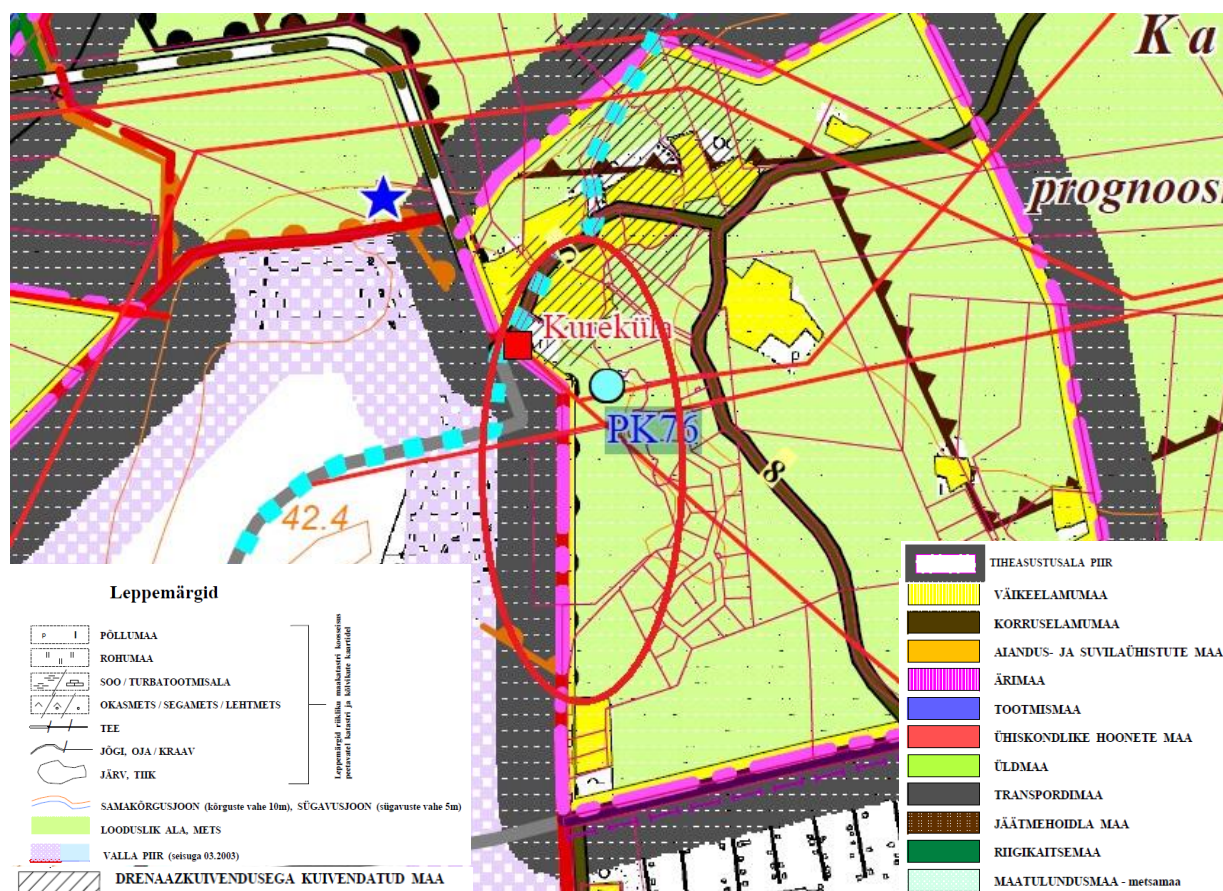
⁴ Harju maakonnaplaneering 2030+. Kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaganr 1.1-4/78. Kättesaadav: <https://planeeringud.ee/plank-web/#/planning/detail/10100016>

Kallavere väärtuslik maastik on algupärane ajastumaastik. Algupärased ajastumaastikud on traditsioonilised kultuurmaastikud, kus on säilinud ajalooline asustusstruktuur või ajalooline maastikumuster, mille kaitsmine aitab säilitada erinevate piirkondade kohalikku eripära.

Maakonnaplaneeringust tulenevad muud kitsendused ala arendamiseks puuduvad.

3.2 Jõelähtme valla üldplaneering⁵

Planeeritaval alal kehtib Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr. 40, 29.04.2003.a. kehtestatud Jõelähtme valla üldplaneering. Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusalal, peamiselt üldmaal ja vähesel määral põhja pool väikeelamumaal (Joonis 5).



Joonis 5. Väljavõte Jõelähtme valla kehtivast üldplaneeringust, planeeringuala tähistatud punase joonega.

Tiheasustusalal, mis ei ole metsaala, ei ole lubatud moodustada elamukrunte reeglina väiksemaid kui 3000 m², elamute min. vahekaugus 25 m väikeelamualal.

Maardu linnaga külgneva endise Rootsi-Kallavere küla tiheasustusala on ette nähtud laiendada lõuna poole. Miljöökaitsealal peab erilist tähelepanu pöörama rajatava hoonestuse sobivusele olemasolevasse keskkonda.

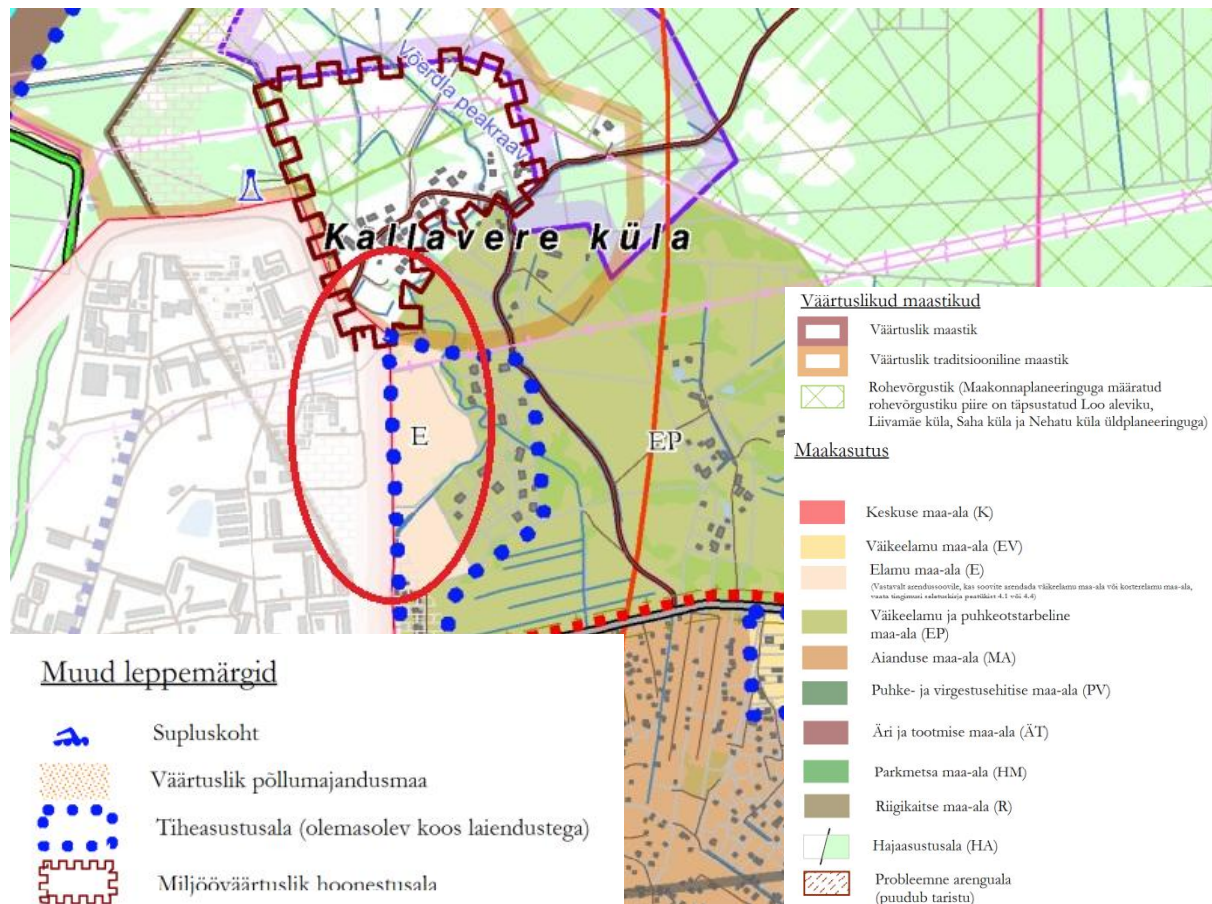
Kehtiva Jõelähtme valla üldplaneeringu joonise kohaselt ei asu planeeritav maa-ala väärtusliku maastiku alal ega rohevõrgustiku alal.

⁵ Jõelähtme valla üldplaneering. Kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr. 40, 29.04.2003.a. Kättesaadav: <https://joelahtme.ee/uldplaneering1>

Planeering on üldplaneeringut muutev kavandades elumumaa üldplaneeringuga märgitud üldmaale.

3.3 Jõelähtme valla koostatav üldplaneering⁶

Planeeritaval alal on vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 16.10.2025 otsusega nr 273 Jõelähtme valla üldplaneering. Vastu võetud Jõelähtme valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusala elamu maa-alal, vähesel määral ka miljööväärtuslikul hoonestusalal ja väärtuslikul traditsioonilisel maastikul (Joonis 6).



Joonis 6. Väljavõte Jõelähtme valla vastu võetud üldplaneeringust, planeeringuala tähistatud punase joonega.

Elamu maa-alale võib ehitada:

- üksikelumuid;
- kaksikelumuid;
- korterelumuid;
- ridaelumuid.

Lisaks võib elamu maa-alale ehitada:

- kaubandus- ja teenindushooneid;
- büroo-, ühiskondlikuid-, kultuuri- ja spordihooneid;

⁶ Jõelähtme valla koostatav üldplaneering. Vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 16.10.2025 otsusega nr 273. Kättesaadav: <https://joelahtme.ee/uldplaneering-koostamisel->

- äri- ja tootmisüksusi, millega ei kaasne häiringuid elamu-, puhke- ja
- ühiskondlikele naaberaladele;
- muid elamuid ja elanikke teenindavaid ja keskkonda sobituvaid hooneid ja rajatisi
- (parklad, tänavad, jalgratta- ja jalgteed, mänguväljakud vms), sh tehnoehitisi;
- rajada haljas- ning pargialasid.

Maa-ala üldised kasutus- ja ehitustingimused:

1. lähtutakse piirkonna kohapõhistest väärtustest ning kvaliteetse elukeskkonna loomise põhimõttest – turvalisus, arhitektuurne üldilme, juurdepääs ning ohutud ja mitmekesised liikumisvõimalused, sh jalakäijasõbralikkus, haljasalad/parkmetsad/looduslikud metsa- ja rohumaad, kooskaimiskohad;
2. korter- ja ridaelamud paigutatakse (soovituslikult) tee äärde, et vähendada autoliiklust elamuala sees;
3. olemasolev väärtuslik haljastus tuleb säilitada ja alast 25% tuleb kavandada üldkasutatavaks haljasala ja parkmetsa maaks või puhke- ja virgestusehitiste maaks, et tagada avalike vabaõhu puhkealade olemasolu, kuhu on võimalik rajada laste mänguväljakuid, palliplatse vms;
4. korterelamu suurim lubatud maapealne kõrgus on Loo alevikus 20 m, mujal 10 m. Uue krundi vähim suurus ja hoonete suurim lubatud ehitisealune pind määratakse detailplaneeringuga;
5. ridaelamul lähtutakse krundi suuruse määramisel valemist: 1500 m^2 (valdav väikeelamu krundi suurus) $\times$ ridaelamu bokside arv $\times 0,5$. Lubatud on maksimaalselt 8 korteriga ridaelamute rajamine. Alternatiivina võib ühele krundile rajada kaks väiksemat ridaelamut (nt kaks 4 korteriga või üks 3 ja üks 5 korteriga);
6. parkimine lahendatakse omal krundil;
7. väärtuslikud olemasolevad haljasalad ja parkmetsad korrastatakse ja kujundatakse puhke- ja vabaaja tegevuste kohaks;
8. juurdepääs hoone(te)le lahendatakse eelkõige olemasoleva teedevõrgu baasil; täiendavalt rajatavad teed seotakse avalikus kasutuses olevate teedega arvestades kontaktvõõndi juurdepääsuvajadusi. Tagatud peab olema päästevõimekus;
9. arvestatakse üldplaneeringuga planeeritud jalgratta- ja jalgteedega ning perspektiivsete teedega, tagamaks ühendused naaberaladega;
10. üldjuhul korterelamute ja ridaelamute ümber piirdeaedu ei rajata. Erandjuhul on lubatud, kui piirkonnas on väljakujunenud piirdeaiaid korterelamute ja ridaelamute ümber. Tänaväärsed piirded peavad olema piirkonda sobivad nii materjali, kui kõrguse poolest. Piirete suurim lubatud kõrgus 1,5 m, läbipaistvusega vähemalt 30%. Planeering oleks eelneva alusel ka koostatavat üldplaneeringu eskiislahendust muutev.

Rootsi-Kallavere küla ajaloolises tuumikus on jälgitav traditsiooniline ridaküla maastik koos kiviaedadega, millest suur osa on eeskujulikult taastatud. Hoonestus on koondunud kahel pool õuealasid ühendavat kõverjat külateed, asudes suhteliselt tihedalt, samas korrapäratult kas tee ääres või teest kaugemal. Ajalooliste hoonetega koos moodustab uuem hoonestus tervikliku miljöö ja määratakse üldplaneeringuga miljööväärtuslikuks hoonestusalaks.

Külasüdant ümbritsev põldude ja kiviaedadega maa-ala määratakse avatud traditsiooniliseks põllumajandusmaastikuks ehk miljööväärtuslikuks maastikuks. Eesmärk on säilitada ja tagada maastiku avatus. Selleks tuleb vältida maastiku edasist võsastumist, hoida rohu- ja karjamaad aktiivses kasutuses, hooldamata ja võsastunud maastiku osa puittaimedest puhastada. Avatud traditsioonilise põllumajandusmaastikuga maa-alale võib ehitada üldilmelt sobivaid üksikuid majapidamisi vanadele talukohtadele ning hooneid, mis toetavad maakasutust traditsioonilisel viisil (nt põllumajandus, väikeettevõtlus).

Miljööväärtuslikul hoonestusalal väärtuste säilitamiseks:

1. elamutest on võimalik rajada vaid üksikelamuid;
2. säilitatakse traditsiooniline külastruktuur – hoonete traditsiooniline paigutus teedevõrgu suhtes, hoonestuse mahud, kinnistu piiril paiknevad kiviaiad, mis orgaaniliselt on seotud kinnistu piiril paiknevate abi- või eluhoonetega;
3. säilitatakse teedevõrk ja teede iseloom – õgvendamist ja teemaa laiendamist välditakse;
4. olemasolevate mittepaekivihoonete rekonstrueerimisel ja uushoonestuse rajamisel suurim lubatud kõrgus on põhihoonetel kuni 8,5 m; abihoonetel üldjuhul kuni 6 m, ühiskondlikel hoonetel ning äri- ja teenindushoonetel (arvestades piirkonnale omast hoonestusmahtu) kuni 12 m. Soovituslik katuse kalle põhihoonetel on 40-51 kraadi, varikatustel, uukidel ja põhihoonega liituvatel abihoonetel 10-51 kraadi. Abihoonetel, mis on kõrgusega alla 4,5 m, on lubatud katuse kalle vahemikus 20-51 kraadi. Rekonstrueeritav ja/või rajatav hoone peab sobituma miljöösse;
5. säilitatakse kiviaiad ja kiviaedade struktuur, jm paekivist väikevormid;
6. säilitatakse ja hooldatakse ning võimalusel taastatakse säilinud ajalooline hoonestus (sh paekiviarhitektuur, palkhooned) nende ajaloolist välisilmet ning võimalusel mõõtmeid ja vormi säilitades (sh seinte asukoht ja konstruktsioon, seinte kõrgus, avad, katuse kuju). Soovitatav on hävinenud hoonete säilinud müürid säilitada ja hooldada;
7. tänavaäärsed piirdeaiaid võivad olla kõrgusega kuni 1,2 m looduslikust kivist, puidust vertikaalse või diagonaalse lahendusega, puitpiirded läbipaistvusega vähemalt 30 %. Võrkpiirded on lubatud kruntide vahelisteks piirdeaedadeks kõrgusega kuni 1,5 m;
8. haljaspiirde korral kasutatakse piirkonnale omaseid liike.

Kavandataval planeeringul puudub vastuolu koostamisel oleva üldplaneeringuga.

4 Võimalikud keskkonnamõjud

4.1 Mõju Natura aladele

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 jääb u 2,6 km kaugusele ida suunda (Ülgase loodusala (EE0010116, RAH0000467)). Planeeringuala ja Ülgase loodusala eraldavad lisaks suurele vahemaale ka ulatuslikud hoonestatud piirkonnad.

Ülgase loodusala I lisas nimetatud kaitstavad elupaigatüübid on aas-rebasesaba ja ürt-punanupuga niidud (6510) ning rusukallete ja jäärakute metsad (pangametsad - *9180); II lisas nimetatud liik, mille isendite elupaika kaitstakse, on tiigilendlane (*Myotis dasycneme*).

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 looduslal kaitstavate koosluste ja liikide seisundit.

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

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

Käsprevälja, Käspreoja ja Käspressalu maaüksuste kõrval on juba olemasolev ja toimiv tiheasustuspiirkond, milles on intensiivne inimtegevus välja kujunenud, mistõttu on piirkonna elustik juba tugevalt inim mõjuline. Planeeringualale lähim püsielupaik jääb u 1,7 km kaugusele ida suunda. Püsielupaiga ning planeeringuala vahele jäävad hoonestatud alad. Arvestades väljakujunenud keskkonda, vahemaad ja tegevuse iseloomu, siis püsielupaiga kaitse eesmärkidele mõju oodata ei ole.

Planeeringualast u 250 m kaugusele põhja suunda jääb loodusdirektiivi elupaigatüüp niiskuslembesed kõrgrohustud (6430). Kavandatav tegevus on planeeritud väljapoole nimetatud elupaigatüübi leviala ning elupaigatüübi alale hoonestust, teid, tehnorajatisi ega muud maakasutuse muutust ei kavandata. Seega puudub otsene mõju elupaigatüübi pindalale ja struktuurile.

Kaudne mõju niiskuslembesele kõrgrohustule on samuti välistatav, kui planeeringu koostamisel ja ehitusprojekti koostamisel tagatakse, et elupaigatüübi alale ei suunata sademevett, ei muudeta selle veerežiimi, ei kasutata ala ajutise ladustamis-, manööverdamis- või ehitustööde teenindusalana ning välditakse ehitusaegset tallamist. Kavandatava tegevuse iseloomu arvestades ei ole ette näha sellist kuivendust, pinnavee ümberjuhtimist, raadamist, intensiivset liikumist või rekreatiivset survet, mis võiks niiskuslembeseid kõrgrohustute säilimist mõjutada.

Planeeringualal ega selle vahetus kontaktvööndis ei paikne kaitsealasid, hoiualasid, püsielupaiku, vääriselupaiku ega kaitstavaid looduse üksikobjekte. Sellest tulenevalt ei kaasne kavandatava tegevusega mõju nimetatud kaitstavatele loodusobjektidele.

Imetajate, kahepaiksete, roomajate ning putukate esinemise kohta planeeritaval alal info puudub, kuid arvestades ala iseloomu, siis olulist ebasoodsat mõju nende populatsioonidele oodata ei ole.

Planeeringuala on Keskkonnaagentuuri ELME projekti⁷ ökosüsteemide seisundihinnangu alusel peamiselt viletsas või keskmises seisundis kooslused. Seega ei ole oodata, et kavandatav tegevus halvendaks kõrge ökoloogilise väärtusega koosluste seisundit.

Planeeringu elluviimisega kaasneb senise valdavalt hoonestamata ja osaliselt loodusliku ilmega üldmaa kasutuse muutumine elamualaks. Mõju avaldub eelkõige maakasutuse muutuses ning olemasoleva taimestiku osalises eemaldamises hoonestusaladelt ja rajatavate teede ning tehnovõrkude aladelt. Arvestades planeeringuala suhteliselt väikest ulatust, paiknemist olemasoleva asustuse ja tehnilise taristu vahetus läheduses ning asjaolu, et tegemist ei ole kaitseala, rohevõrgustiku tuumala ega teadaolevalt kõrge loodusväärtusega kooslusega, ei ole mõju piirkondlikule elurikkusele eeldatavalt oluline. Mõju on valdavalt lokaalne ja piirdub planeeringuala ning selle vahetu ümbrusega.

Elurikkusele avalduva mõju vähendamiseks on soovitatav säilitada võimalikult palju olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust, kavandada hoonestuse vahele ja planeeringuala servadesse rohealad ning kasutada haljastuses kohalikke puu- ja põõsaliike. Samuti on soovitatav tagada haljastatud puhveralad olemasolevate elamualade ja looduslikumate alade suunal, et säilitada maastikuline sidusus ning vähendada maakasutuse muutusest tulenevat mõju kohalikele liikidele.

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. Jäätmete käitlemise (sh kogumise) korraldamisel lähtutakse jäätmeseadusest ja Jõelähtme 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.

Planeeringuala paikneb osaliselt Maardu aluskorra ehituskivi maardla aktiivse tarbevaru ja aktiivse reservvaru alal. Detailplaneeringu elluviimisel väheneb maavara kasutamise võimalus planeeringuala ulatuses, kuna hoonestuse, tehnovõrkude ja muu taristu rajamise järel ei ole maavara kaevandamine üldjuhul enam võimalik või on see oluliselt raskendatud. Seega kaasneb planeeringu elluviimisega mõju maavaravaru kättesaadavusele planeeringuala piires.

⁷ Keskkonnaagentuur. ELME kaardikihtide kataloog (2021). <https://keskkonnaportaal.ee/et/elme-kaardikihtide-kataloog-2021>

Samas paikneb planeeringuala olemasoleva tiheasustuse, elamualade ja Maardu linna hoonestatud ala vahetus läheduses. Arvestades ümbritsevat maakasutust ning asjaolu, et maavara kaevandamine elamupiirkondade vahetus läheduses on oluliselt piiratud, ei ole aktiivse tarbevaru kasutuselevõtt planeeringualal tõenäoliselt realistlik ka olemasolevas olukorras. Seetõttu ei ole ette näha olulist mõju maardla kasutamise võimalustele laiemas piirkonnas ega maavara varustuskindlusele.

Mõju on lokaalne ning piirdub planeeringuala ulatuses paikneva maavaravaru võimaliku kasutamise kitsendamisega.

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

4.4 Mõju kliimamuutuste leevendamisele ja nendega kohanemisele

Kliimamuutuste leevendamise seisukohalt on kavandatava tegevuse võimalikud mõjud seotud eelkõige energiatarbimise, ehitustegevusega kaasneva materjalikasutuse, maakasutuse muutuse ning võimalike paiksete heiteallikatega. Kliimamuutustega kohanemise seisukohalt on asjakohased eelkõige sademevee käitlemine, kõvakatteliste pindade osakaal, kuumalainete mõju, haljastuse kavandamine ning tehnilise taristu vastupanuvõime äärmuslikele ilmastikunähtustele.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 7,8 ha ning detailplaneeringuga kavandatakse alale korterelamute ja ridaelamute rajamist koos vajaliku taristu, juurdepääsude, tehnovõrkude, haljastuse ning puhkealadega. Käesolevas planeeringuetapis ei ole teada hoonete täpsed tehnilised lahendused, energiavarustuse allikad ega energiatõhususnäitajad. Seetõttu ei ole võimalik kavandatava tegevusega seotud kasvuhoonegaaside heidet täpselt kvantifitseerida.

Arvestades kavandatava tegevuse iseloomu, ei ole ette näha oluliste paiksete kasvuhoonegaaside heiteallikate rajamist. Otsene kasvuhoonegaaside heide on eeldatavalt seotud peamiselt hoonete energiatarbimise ning piirkonda teenindava transpordiga. Kuna tegemist on elamuarendusega olemasoleva asustuse vahetus läheduses, ei ole alust eeldada märkimisväärset negatiivset mõju kliimamuutuste leevendamise eesmärkidele.

Maakasutuse muutusest tulenev kliimamõju on eeldatavalt vähene. Planeeringuala on valdavalt hoonestamata rohumaa ning hõreda puittaimestikuga ala. Planeeringu elluviimisel väheneb osaliselt olemasolev taimkate ning suureneb hoonestatud ja kõvakattega pindade osakaal, kuid arvestades ala suhteliselt väikest ulatust ning selle paiknemist olemasoleva asustuse sees või vahetus läheduses, ei ole mõju piirkondlikule süsiniku sidumise võimele oluline.

Kliimamõju vähendamiseks tuleb planeeringu ja projekteerimise käigus eelistada energiatõhusaid hooneid, taastuvenergia kasutamise võimalusi ning lahendusi, mis vähendavad energiatarbimist kogu hoonete elutsükli vältel. Võimaluse korral on soovitatav kavandada hoonetele päikesepaneelid ning kasutada energiatõhusaid kütte-, ventilatsiooni- ja jahutussüsteeme.

Kliimamuutustega kohanemise seisukohalt võib hoonestuse ja kõvakattega pindade osakaalu suurenemine kaasa tuua lokaalse kuumasaare efekti ning suurendada sademevee pindmist äravoolu. **Mõju vähendamiseks tuleb planeeringus säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust ning kavandada täiendavat haljastust, sealhulgas puude ja põõsaste istutamist.** Samuti on soovitatav kasutada vett läbilaskvaid katendeid, rajada haljasalaid ning võimalusel

rakendada sademevee looduslähedasi lahendusi, nagu immutusalad, vihmapienrad ja sademevee ajutise viibutamise lahendused.

Sademevee hulga ja intensiivsuse suurenemisega seotud riskide maandamiseks tuleb sademevee süsteemid projekteerida selliselt, et ei suureneks üleujutusohu planeeringualal ega selle naabruses. Sademevee ärajuhtimine peab olema lahendatud viisil, mis ei põhjusta negatiivset mõju olemasolevatele eesvooludele ega naaberkinnistutele.

Planeeringu koostamisel tuleb arvestada ka äärmuslike ilmastikunähtustega, sealhulgas kuumalainete, tugevate sadude ja tormidega. Haljastuse, sademevee lahenduste ning tehnilise taristu kavandamisel tuleb tagada nende toimivus muutuvates kliimatingimustes.

Kokkuvõttes ei ole olemasoleva teabe põhjal alust eeldada, et kavandatava detailplaneeringu elluviimisega kaasneks oluline negatiivne mõju kliimamuutuste leevendamisele või kliimamuutustega kohanemisele. Mõju on eeldatavalt lokaalne ning seda on võimalik asjakohaste planeerimis- ja projekteerimisvõtetega täiendavalt vähendada.

4.5 Mõju pinna- ja põhjaveele

Planeeringuala ida piiril asub Võerdla peakraav (VEE1089000). Planeeringuala läheduses ei paikne muid voolu- ega seisuveekogusid. Tegevusega ei kaasne heitvee juhtimist pinnaveekogudesse ning mõju pinnaveele seega ei avaldata.

Planeeringuga ei kavandata uusi olulise reostusohuga objekte.

Planeeringualale jääb Kambriumi-Vendi põhjaveekogumi (03§2019) puurkaev nr PRK0000382 (Joonis 2). Vastavalt <https://veka.keskkonnainfo.ee/> on puurkaevul 50 m sanitaarkaitseala. **Puurkaevu kasutamisel tuleb planeeringu koostamisel arvestada sanitaarkaitseala ulatusega ning tagada, et kavandatav maakasutus, hoonestus ja rajatised vastavad veeseadusest tulenevatele piirangutele. Sanitaarkaitsealal ei tohi kavandada tegevusi, mis võivad halvendada põhjavee kvaliteeti või ohustada veehaarde nõuetekohast toimimist.**

Kallavere külas osutab ühisvee- ja -kanalisatsiooniteenust vee-ettevõtja Loo Vesi OÜ⁸. Planeeringuala asub olemasoleva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga teenindatavas piirkonnas ning reovesi on kavandatud juhtida ühiskanalisatsiooni. Kallavere asula kokkukogutud kanalisatsioon juhitakse ühe kanalisatsioonipumpplaga AS Tallinna Vesi kanalisatsioonisüsteemi.

Planeeringuala läheduses paiknev Võerdla peakraav jääb planeeringulahenduse koostamisel arvestatava kitsenduseks käsitletavaks ning ehitustegevuse kavandamisel tuleb vältida setete, ehitusmaterjalide ja muude saasteainete sattumist kraavi.

Planeeringuala on võimalik liita piirkonnas olemasolevate kanalisatsioonitrassidega. Lokaalne reovee puhastamise ja heitvee suublasde juhtimise vajadus puudub ning sellest lähtuvalt lokaalne mõju pinna ja põhjaveele puudub. Eskiislahenduse kohaselt on planeeringualale kavandatud kuni 200 korterit ning 16 ridaelamuboksi. Hinnanguliselt võib planeeringuala väljaehitamisel lisanduda ligikaudu 450–500 elanikku, mille veetarbimine võib tavapäraste normide alusel ulatuda ligikaudu 50–75 m³-ni⁹ ööpäevas.

⁸ Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018–2029 kinnitamine. Vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 11.10.2018 määrusega nr 25. Kättesaadav: <https://www.riigiteataja.ee/et/akt/419102018016?leiaKehtiv>

⁹ Hinnanguline veetarbimine on arvutatud eeldusel, et keskmine olmevee tarbimine on 120–150 l elaniku kohta ööpäevas.

Vastavalt 25.04.2016 a Keskkonnaministeeriumi ministri käskkirjale nr 1-2/16/379 on Harjumaa Ordoviitsiumi-Kambriumi ja Kambriumi-Vendi veekihtide Harku, Jõelähtme, Viimsi, Saku valdade ning Tallinna (välja arvatud Nõmme ja Lasnamäe linnaosa) ja Maardu linna põhjaveevarude tarbevaru kinnitatud põhjaveevaru järgmiselt Jõelähtme vallas:

- veekihi geoloogiline indeks O-C, põhjaveevaru 1000 m³/d, varu kategooria ja otstarve P joogivesi, kasutusaeg kuni 2042. a;
- veekihi geoloogiline indeks C-V, põhjaveevaru 1500 m³/d, varu kategooria ja otstarve P joogivesi, kasutusaeg kuni 2042. a.

Vastavalt Keskkonnaministri 25.04.2016 käskkirjaga nr 1-2/16/379 kinnitatud põhjaveevarule on piirkonna Ordoviitsiumi–Kambriumi ja Kambriumi–Vendi põhjaveekihtide summaarne põhjaveevaru 2500 m³ ööpäevas. Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas esitatud andmetel on piirkonnas vee-erikasutuslubadega lubatud põhjaveevõtt kokku 685 864 m³ aastas ehk ligikaudu 1879 m³ ööpäevas. Seega jääb lubatud veevõtu ja kinnitatud põhjaveevaru võrdluses kasutamata ligikaudu 621 m³ ööpäevas. Planeeringu eskiislahenduse alusel hinnatav täiendav veevajadus suurusjärgus 50–75 m³ ööpäevas moodustaks sellest ligikaudu 8–12%. Sellest tulenevalt ei ole olemasoleva info põhjal alust eeldada olulist mõju piirkonna põhjaveevaru kasutamisele. Samas tuleb planeeringu edasisel koostamisel täpsustada veevarustuse lahendus ning kontrollida vee-ettevõtja tehnilist võimekust kavandatava tarbimise tagamiseks.

Veevarustus ja reoveekogumissüsteem tuleb lahendada vastavalt lähima teeninduspiirkonna vee-ettevõtja tehnilistele tingimustele. Juhul kui vajalik on siiski lokaalsete süsteemide kasutamine tuleb planeeringu koostamisel arvestada lokaalsete süsteemide jaoks vajaliku ruumivajadusega ning keskkonnanõuetega.

Üldiselt toimub Jõelähtme valla asulates sademevee juhtimine haljasaladele või olemasolevatesse kraavidesse, oja- ja jõgedesse. Sademevee juhtimine reoveekanaliseerimisele on keelatud. Välistada tuleb elamukruntidelt liigvee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaale. Täpsed võimalused ja lahendused sademevee immutamiseks ning vajadusel liigvee ärajuhtimiseks tuleb anda projekteerimisel (sh drenaaži- või sademeveetorustiku dimensioonid ja asukoht).

Veeseaduse § 129 järgi tuleb sademevee käitlemisel võimalusel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademevee käitlemiseks on eelistatud kasutada looduslähedasi sademeveesüsteeme (rohealad, viibetiigid, imbakraavid ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu). Soovitav on poorsete tänavakattematerjalide kasutamine ning haljaskatuste kasutamine. Projekteerimisel tuleks kaaluda ka kõvakatteliste alade sademevee taaskasutusse suunamist nt kastmisveega.

Arvestades kavandatud veevarustuse ja reoveelahendust, siis DP realiseerimisega ei ole oodata olulist mõju pinnaveele ega põhjavee režiimile või kvaliteedile.

4.6 Mür, vibratsioon, õhusaaste, valgus, soojus ja kiirgus

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 mürarikaid ehitustöid.

KOTKAS heiteallikate registri¹⁰ andmetel ei asu planeeringuala lähipiirkonnas heiteallikaid. Seega planeeringualal õhukvaliteedi piirnorme ületavate saasteainete kontsentratsioonide esinemine on ebatõenäoline.

Planeeringuga kavandatud tegevus ei ole seotud oluliste välisõhu saasteallikate, vibratsiooni, kiirguse ega lõhnahäiringut põhjustavate tegevustega. Kavandatud maakasutus on elamumaa ning planeeringuga nähakse ette korterelamute ja ridaelamute rajamine koos neid teenindava taristuga. Seetõttu ei ole alust eeldada olulist negatiivset mõju välisõhu kvaliteedile.

Planeeringuala paikneb olemasoleva elamupiirkonna ning Maardu linna hoonestatud ala vahetus läheduses. Planeeringu elluviimisega kaasneb piirkonnas liiklussageduse mõningane suurenemine, kuid arvestades kavandatava arenduse mahtu ning olemasolevat tänavavõrku, ei ole oodata liiklusest tuleneva õhusaaste või mürataseme olulist suurenemist.

Planeeringuala vahetus läheduses ei paikne teadaolevalt selliseid olulisi tööstusobjekte või muid keskkonnahäiringuid põhjustavaid rajatisi, mille mõju võiks kavandatava elamuala kasutamist oluliselt piirata. Planeeringu koostamisel tuleb siiski hinnata piirkonna olemasolevaid müraallikaid, eelkõige liiklusest tulenevat müra, ning vajadusel näha ette asjakohased leevendusmeetmed, et tagada elamualale kehtivate normtasemetega täitmine.

Planeeringu elluviimisel suureneb piirkonna valgustus. Välisvalgustuse projekteerimisel tuleb eelistada energiatõhusaid ja suunatud valgustuslahendusi, vältida valguse hajumist taevasse ning piirata valguse suunamist naaberkinnistutele ja eluruumide akendesse.

Kavandatava tegevusega ei ole ette näha olulist soojuse emissiooni, vibratsiooni, kiirguse ega lõhnahäiringu teket. Võimalikud häiringud võivad esineda ehitustööde perioodil, kuid need on ajutise iseloomuga ning neid on võimalik vähendada tavapärase ehituskorralduslike meetmete rakendamisega.

Kokkuvõttes ei ole olemasoleva teabe põhjal alust eeldada, et planeeringu elluviimisega kaasneks oluline negatiivne mõju välisõhu kvaliteedile või mürakeskkonnale. Mõju on eeldatavalt lokaalne ning piirdub peamiselt ehitusaegsete ajutiste häiringutega.

4.7 Mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale

Detailplaneeringu lahendus näeb ette elamualade ehitust alale, mis on käesoleval ajal suuremas osas rohumaa. Planeering on üldplaneeringut muutev kavandades elamumaa üldplaneeringuga märgitud üldmaale.

Lähimad bussipeatused jäävad planeeringualast linnulennult u 40 m kaugusele lääne suunda (Kallavere). Lähim postkontor jääb Maardu linna (linnulennult u 700 m kaugusele) ja toidupood jääb Maardu linna (linnulennult u 0,5 km kaugusele).

Lähim lasteaed ja kool jääb Maardu linna (Maardu gümnaasium ja lasteaed Rukkilill).

Tuginedes Jõelähtme valla arengukavale aastani 2036¹¹ on lähiaastatel olnud ning ka lähitulevikus oodata Jõelähtme valla rahva- ning seejuures ka maksumaksjate arvu kasvu, kuna umbes ⅔ sisserändajatest on tööealised (vahemikus 2018-2022 oli valla rahvaarvu kasv üks maakonna kiiremaid ning vallavalitsuse tellitud valla rahvastikuanalüüsi ja -prognoosi (2023) kohaselt peaks jätkuma see ka edaspidi).

¹⁰ Keskkonnaamet KOTKAS. Heiteallikate register.
https://kotkas.envir.ee/registry/index?represented_id=&nav_tab=registry_emission_source

¹¹ Jõelähtme valla arengukava 2026-2036. Vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 16.10.2025 määrusega nr 72. Kättesaadav: <https://www.riigiteataja.ee/et/akt/422102025009>

Arengukavas on rõhutatud, et rahvaarvu kasvuga kaasneb vajadus tagada piisav elamufond ning kvaliteetne elukeskkond. Elamispindade piiratud kättesaadavus ja uute elamuarenduste vähesus võivad takistada nii olemasolevate elanike eluasemevajaduste rahuldamist kui ka uute elanike asumist valda. Planeeringuga kavandatud elamuarendus aitab suurendada piirkonna elamispindade pakkumist, toetab valla rahvastikuarengut ning loob täiendavaid võimalusi erinevas vanuses elanikele ja peredele sobiva elukoha leidmiseks. Kavandatud arendus paikneb olemasoleva asustuse ja teenuste läheduses, mistõttu toetab see ka säästva ruumilise arengu põhimõtteid ning olemasoleva taristu efektiivsemat kasutamist.

Planeeringu elluviimine on kooskõlas Jõelähtme valla arengukavas seatud eesmärgiga kujundada meeldiv, ligipääsetav ja kvaliteetse elukeskkonnaga vald ning tagada kasvava elanikkonna vajadustele vastavate elamistingimuste olemasolu.

Kavandatud tegevusega ei kaasne eeldatavalt otsest ebasoodsat mõju inimese tervisele ega varale.

Lisaks tuleb järgida alale kehtivaid kitsendusi.

4.8 Mõju kultuuriväärtustele

Planeeritaval alale lähim kultuurimälestis asub u 1,4 km kaugusel ida suunas – arheoloogiamälestis Kivikalme, reg nr 17877¹². Mälestise kaitsevöönd on 50 m laiune maa-ala mälestise piirist arvates. 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 leiu leiukohast Muinsuskaitseametile.

4.9 Avariilukordade esinemise võimalikkus

Alale ei ole DP algatamise kohaselt kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ega tegevusi. Eelnevast tulenevalt ei kaasne kavandatud tegevusega eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga avariilukordasid. Planeeringuala ei kattu suurõnnetuse ohuga ettevõtte ohualaga.

Planeeringualal esineb märkimisväärsed reljeefierinevusi, mis on seotud piirkonna nõlvavööndi ja Võerdla peakraavi ümbrusega. Seetõttu tuleb planeeringu koostamisel ning edasises projekteerimises arvestada maapinna kõrguslike erinevustega ning tagada kavandatavate hoonete, rajatiste ja tehnovõrkude püsivus. Vajadusel tuleb ehitusprojekti koostamisel täpsustada pinnase- ja geotehnilisi tingimusi ning kavandada nõlvade stabiilsust tagavad tehnilised lahendused.

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

Planeeringualale ei ole kavandatud uusi keskkonnaohtlikke rajatisi ega tegevusi.

4.10 Lähipiirkonna teised arendused ja võimalik mõjude kumuleerumine

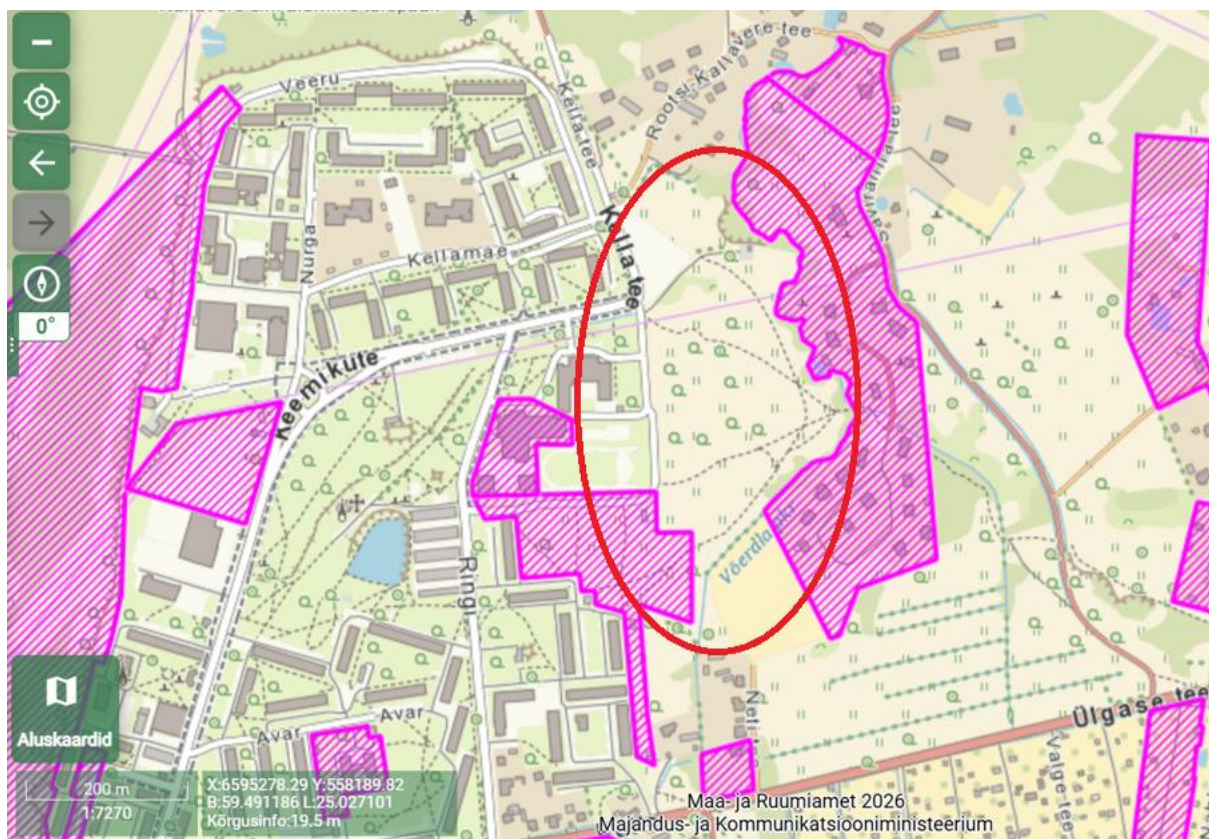
Piirkonnas on kehtestatud mitmeid detailplaneeringuid (Joonis 7):

- Kallavere küla Suur-Vanapere ja Vanapere 2 maaüksuste kehtiv detailplaneering (30105045) piirneb planeeringualaga ida suunas. Detailplaneeringu eesmärk on Suur-

¹² Kultuurimälestiste register. 17877 Kivikalme. Kättesaadav: <https://register.muinas.ee/public.php?menuID=monument&action=view&id=17877>

Vanapere ja Vanapere 2 maadele uute elamute ehitamine. Planeeringu koostamisel arvestada ajaloolise Rootsi-Kallavere küla miljöoga.

- Käspre kinnistu ja lähiala kehtiv detailplaneering (30103185) piirneb planeeringualaga lääne suunas. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata kinnistule ehitusõigus korterelamute püstitamiseks, määrata tehnovõrkude liitumispunktide asukohad, parkimise põhimõtteline korraldamine ja juurdepääsude määramine, vajadusel määrata sõiduteede või kõnniteede avalik kasutamine, määrata haljastuse ja heakorra lahenduse põhimõtted, seada keskkonnavalasid tingimused ning määrata servituutide vajadus ja ulatus.
- Ringi tn 64a kinnistu ning lähiala kehtiv detailplaneering (30100777) asub planeeringualast u 100 m kaugusel lääne suunas. Detailplaneeringu eesmärk on Kinnistu jagamine elamu ja ärimaaks, ehitusõiguse määramine.
- Kallavere küla Väike-Neti kinnistu kehtiv detailplaneering (30105172) asub planeeringualast u 160 m kaugusel lõuna suunas. Detailplaneeringu eesmärk on maatulundusmaa kinnistu sihtotstarbe muutmine elamumaaks.



Joonis 7. Väljavõtte Maa- ja Ruumiameti planeeringute kaardist. Planeeringuala tähistatud punase joonega.

Piirkonna planeeringute realiseerumise koosmõjus on ette näha piirkonna tihendumist ja linnaliseks muutumist.

Kavandatava tegevusega ei kaasne riigipiiriülest mõju.

4.11 Muud aspektid

Vastavalt KeHJS § 33 lg 4 p-le 3 tuleb eelhindangus hinnata strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasust ja olulisust keskkonnakaaluatluste integreerimisel teistesse valdkondadesse. Antud

juhul on tegu eluhoonestust kavandatava detailplaneeringuga, olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse puudub.

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

Kui DP-ga planeeritakse võimalikku olulist keskkonnamõju kaasatoovat tegevust või sellega muudetakse kõrgemalseisvat strateegilist planeerimisdokumenti (üldplaneering), siis tuleb kaaluda KSH vajadust, mida on ka eelhindangu näol tehtud. Põhimõtte kaaluda KSH läbiviimist on kooskõlas ka Euroopa Liidu keskkonnavalade õigusaktidega, sest vastava põhimõtte sätestab ka Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2011/92/EL.

5 Ettepanek KSH algatamise/algatamata jätmise kohta

Detailplaneeringuga kavandatakse moodustada 11 üksiklamu maa krunti ja üks tee ja tänava maa krunt. **Planeering on üldplaneeringut muutev kavandades elamumaa üldplaneeringuga märgitud üldmaale.**

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 ei ole eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi oluline kahjustumine, sh oluline ebasoodne mõju pinna- või põhjaveele, hüdrogeoloogilistele tingimustele, veerežiimile, maaparandussüsteemide toimimisele või eesvooludele;
- 2) planeeringualal ei paikne kaitstavaid looduse üksikobjekte, kaitsealasid, hoiualasid, püsielupaiku ega muid kaitstavaid loodusobjekte, mida planeeringuga kavandatav tegevus võiks oluliselt mõjutada;
- 3) kavandataval tegevusel puuduvad usutavad mõjuteed Natura 2000 aladeni ning Natura eelhindamise tulemusel on välistatud ebasoodne mõju Ülgase loodusala kaitse-eesmärkidele ning ala terviklikkusele. Natura asjakohase hindamise läbiviimine ei ole vajalik;
- 4) planeeringuga kavandatava tegevuse elluviimisel ei ole alust eeldada olulist ebasoodsat mõju inimese tervisele, heaolule ega varale. Eeldatavalt ei kaasne tegevusega sellises ulatuses liikluskoormuse, müra, õhusaaste, valguse või muude häiringute suurenemist, mis põhjustaks keskkonnanormide ületamist või olulist keskkonnahäiringut;
- 5) planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisel määral soojuse, kiirguse, valgushäiringu, vibratsiooni ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket;
- 6) lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest, senisest maakasutusest ning kavandatava tegevuse teadaolevast iseloomust, ei ole ette näha muud olulist ebasoodsat keskkonnamõju, mida ei oleks võimalik detailplaneeringu ja projekteerimise käigus vältida või leevendada.

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 vähendades seeläbi ka põhjavee tarvet.
- 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).
- Hoonete siseruumide 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 12.11.2025 määrusest nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme 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.
- Kuna planeeringuga asendub rohumaa ning metsamaa tehisliku alaga, siis tuleb planeeringu koostamisel tähelepanu pöörata elurikkuse kao vähendamisele suunatud meetmete rakendamisele (näha ette elurikkust toetavaid haljastuslahendusi jms).
- Planeeringu koostamisel tuleb arvestada planeeringualale jääva puurkaevu nr PRK0000382 sanitaarkaitseala ulatusega ning tagada, et kavandatav maakasutus, hoonestus ja rajatised ei kahjustaks põhjavee kvaliteeti ega veehaarde toimimist. Sanitaarkaitseala ulatus tuleb vajadusel kanda planeeringujoonisele ning arvestada sellest tulenevate kitsendustega.

Detailplaneeringus keskkonnatingimustega arvestamine on antud planeeringu puhul igakülgset võimalik planeeringumenetluse käigus vastavalt planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 12. Lõpliku otsuse KSH algatamise vajalikkuse osas peab tegema kohalik omavalitsus (Jõelähtme Vallavalitsus). KSH vajalikkuse kohta tuleb küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt.

Kasutatud materjalid

Allikmaterjalid:

Harju maakonnaplaneering 2030+. Kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaganr 1.1-4/78.

Kallavere küla Käsprevälja, Käspreoja ja Käspressalu maaüksuste detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine.

Jõelähtme valla üldplaneering. Kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu otsusega nr. 40, 29.04.2003.a.

Jõelähtme valla koostatav üldplaneering. Vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 16.10.2025 otsusega nr 273.

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>

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>

Ehitisregister. Kättesaadav: <https://www.ehr.ee>

Metsaportaal. Kättesaadav: <https://register.metsad.ee>

Maa- ja Ruumiameti geoloogiline baaskaart 1:400 000. Kättesaadav Maa- ja Ruumiameti geoportaali kaudu.

Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaart. Kättesaadav Maa- ja Ruumiameti geoportaali kaudu.