

Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Planeeritava ala andmed:

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

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

Detailplaneeringu eesmärk:

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

Planeeritava ala üldinformatsioon, tegevuse kirjeldus ja iseloom

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

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

Esitatud eskiislahendus on järgmine:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Planeeritav ala ja selle lähiümbros

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

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

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

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

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

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

Planeeritava ala tingimused, kitsendused ning tegevusega kaasnevad tagajärjed ja mõjud

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

Planeeritaval alal ei asu keskkonnaregistri, Maa-ameti ja EELISE kaartide andmetel olulisi looduskaitselisi või muinsuskaitselisi objekte ning looduskaitsealuseid liike. Lähimaks looduskaitsealuseks objektiks on ca 100 m kaugusel asuv III kaitsekatergooria hiireviu (Buteo buteo, KLO9128005) piiritletud leiukoht. Leiukoha korral ei ole tegemist kaitsealaga ning kaitsealuste liikide leiukohtades kehtib LKS § 48 lg 4 kohaselt isendikaitse. LKS § 55 lg-st 1 tulenevalt on kaitsealuse loomaliigi (sh linnuliigi) isendi tahtlik surmamine keelatud ning sama § lg 61 kohaselt on keelatud looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine ja tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal. Kuna nimetatud objekt jääb planeeritavast alast väljapoole, siis sellele olulist mõju ei saa tekkida. Seda enam, et planeeritava tegevusega ei kaasne tegevuse iseloomust tulenevalt ohtlikke tagajärgi. Otsene mõju kaitstavatele loodusobjektidele võib tekkida läbi objekti hävimise, kahjustamise ja nt liikide elupaikade pindala vähenemise või killustamise. Kaudne mõju võib tekkida läbi olemasolevate tingimuste (nt vee- või valgusrežiimi muutmise, füüsilised häiringud vms) ebasoodsamaks muutumise. Kuna planeeritaval alal ei ole registreeritud kaitstavaid loodusobjekte, siis otsene mõju kaitstavatele loodusobjektidele puudub. Võttes arvesse lähemate kaitstavate loodusobjektide asukohti ja kaugust planeeritavast alast, siis võib mõningane kaudne mõju kaitsealusele objektile olla. Siiski ei ole põhjust eeldada, et see on oluline. Lindude puhul on alaei ole eeldada ka kaudset negatiivset mõju. Hiireviu ehitab oma pesa metsa. Seega pesapaik jääb eeldatavasti siiski sinna piiritletud leiukohta ja mitte planeeritavake alele. Jahiala valikul on hiireviu kaunis paindlik. Eelistatakse rohumaid, kuid saaki otsivaid hiireviusid võib kohata ka põldudel, lageraielankidel, sooservades, teeäärtes või talude lähedal. Kuna ka praegu on Juuliku tee 3 alal aastaid olnud tootmistegevus, siis tõenäoliselt ei ole seal tema peamist jahiala. Mõnevõrra võib negatiivset mõjuda see, et ala plaanitakse tihedat täis ehitada ja müra võib tulla praegusest rohkem. Samas jääb ümberringi looduslikku rahulikku ala järgi päris palju. Seega pole põhjust eeldada, et planeeritava tegevusega oluliselt lähedal asuva hiireviu leiukohta mõjutatakse.

Lähim kultuurimälestis on ca 50 m kaugusel ja selleks on ehitismälestis (Juuliku villa, kultuurimälestiste registri nr 2952). Tegemist on väljapaistva baltisaksa arhitekti Robert

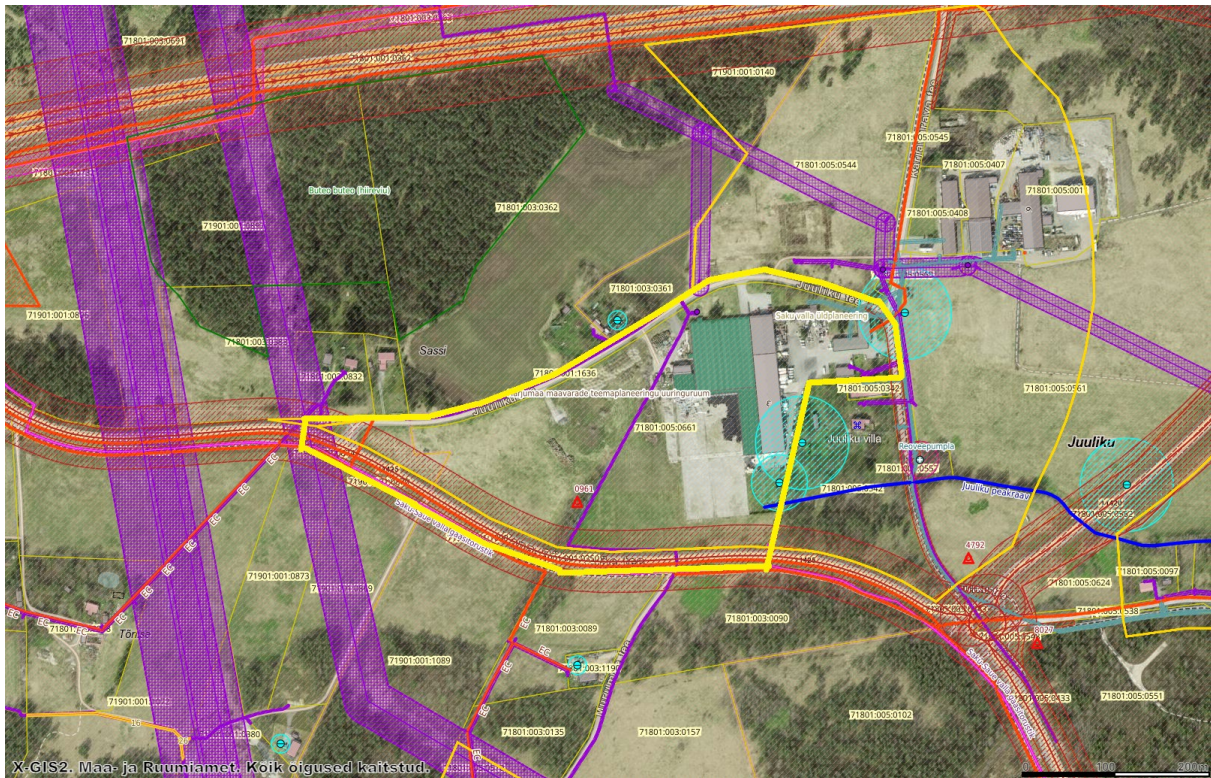
Natuse projekteeritud hoone. Sellel on kaitsevöönd, mis on 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist arvates. Kuna see jääb planeeritavast alast väljapoole, siis otsene mõju puudub. Planeeringu lahenduse väljatöötamisel tuleb kooskõd teha ka Muinsuskaitseametiga, siis on välistatud ka kaudne mõju.

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

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

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

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



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

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

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

Ehitustööde ajal võib mõningal juhul esineda ka vibratsiooni. Antud juhul ei ole siiski tegemist töödega, mis põhjustaksid eeldatavasti märkimisväärset maapinna kaudu levivat

vibratsiooni. Juhul, kui ehitusel kasutatakse vaiade rammimist või muud olulist vibratsioonitaset põhjustavat ehitustehnoloogiat, siis tuleb tagada, et vibratsioonitase elamutes jääks normide piiresse. Eestis on vibratsiooni normtasemed hoonetes reguleeritud sotsiaalministri 17. mai 2002. a määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“. Siiski on kindel, et ehitusaegne vibratsioon on ajutise iseloomuga ning selle mõju on mööduv. Ehitiste kasutusetapis vibratsioonimõju eeldada ei ole.

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

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

Valgusreostuse olulise mõjuga ala jääb üldjuhul valgusallika lähistele. Samas sõltub see ka konkreetse valgusallika tugevusest ning ümbritsevast keskkonnast. Valgusreostuse võimalik kahjulik mõju inimese tervisele on seotud eelkõige öise une häirimisega. Ehitamise etapis on siiski tegemist lokaalsete valgusallikatega, mille mõju ei tohiks ulatuda ehitusplatsi territooriumist märkimisväärselt kaugemale. Samuti on selline mõju ajutine. Valgusreostuse mõju on võimalik vähendada korralduslike meetmetega. Näiteks tuleb valgustamisel jälgida, et valgustus ei häiriks ümbruskonna liiklust ega ümberkaudseid elanikke. Ehitiste kasutamisega seotud valgusreostust on võimalik ennetada projekteerimise käigus. Eelhinnangu koostamise ajal ei ole teavet kavandatava tegevusega kaasneva olulise valgusreostuse tekke kohta piirkonnas.

Igasugune ehitustegevus vajab energiat ja tekitab jäätmeid. Jäätmete puhul ei ole põhjust oletada, et ehitustööde teostamiseks või ehitise hilisemal kasutamisel oleks tegemist millegi ohtlikuga. Spetsiifilisi, ohtlikke või suurtes kogustes jäätmeid hetkel teadaolevalt ei teki. Kui jäätmekäitlus toimub vastavalt Saku valla jäätmehoolduseeskirjale, siis jäätmete valdkonnas eeldatavat olulist mõju ei kaasne. Jäätmed tuleb anda üle vastavat jäätmeluba või keskkonnakompleksluba omavale isikule. Mõjude minimeerimiseks tuleb ka jäätmeteket minimeerida ja võimalusel jäätmeid taaskasutada. Kindlasti on vajalik ka nõuetekohane jäätmete sorteeritult üleandmine. Ehitusaegsete kaevetöödega rikutakse paratamatult olemasolev pinnas, kuid soovitatav on kaevis kasutamine kohapeal maastikukujunduses.

Hoonete kavandamisel on soovitatav ette näha võimalikult loodussõbralikke ja energiasäästlikke lahendusi (maasoojuse, päikeseenergia kasutus jne).

Eeldatavalt enim mõjutatav elanikkond ongi eelkõige vahetud naabrid, kes pole uute tootmishoonetega harjunud. Siiski pidid piirkonna elanikud selleks valmis olema, sest tegemist on Saku valla üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga. Eeldatavalt olulist keskkonnamõju ümberkaudsetele elanikele siiski oodata ei ole. Planeeritavad hooned peavad sobituma olemasolevasse keskkonda. Olulisi tootmistevõimusest tulenevaid mõjusid hetkel teadaoleva informatsiooni kohaselt oodata ei ole.

Planeeritav ala jääb Harjumaa radooniriski kaardi järgi üldiselt normaalse radoonisisaldusega pinnasele. Seega eeldatavalt radooni teemal ohtu ei teki. Riskide täielikuks maandamiseks võiks soovituslikult ehitusprojekti koostamise käigus läbi viia täiendav radooniuuring. Praeguse informatsiooni kohaselt olulist radoonimõju eeldada ei ole.

Keskkonnamõju on strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega eeldatavalt kaasnev vahetu või kaudne mõju keskkonnale, inimese tervisele ja heaolule, kultuuripärandile või varale. Keskkonnamõju on oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit või vara. Eelpool kirjeldatud keskkonnatingimuste ja võimalike mõjude analüüsi põhjal ei kaasne kavandatava tegevusega eeldatavalt olulisi negatiivseid keskkonnamõjusid. Töökorralduslike võtete ja ohutusnõuete täitmisega on võimalik vältida negatiivset mõju pinnasele, põhjaveele, joogiveele. Samuti saab nii vältida valgusreostuse tekkimist. Planeeritava alal ei asu Natura 2000 alasid, hoiualasid, kaitsealasid, kaitsealuseid liike, püsielupaiku, kaitstavaid looduse üksikobjekte, vääriselupaiku, rohevõrgustikku ega kultuurimälestisi. Seega puudub neile eeldatavalt oluline negatiivne mõju. Maavarade kasutamisele samuti olulist negatiivset mõju oodata ei ole. Eeldada ei ole ka sellist visuaalset häiringut, mis võiks oluliselt puudutada inimeste heaolu. Kui tegevuse kavandamisel, ehitamisel ja kasutamisel juhindutakse jäätmehierarhia põhimõtetest ning jäätmete käitlemisel järgitakse jäätmeseaduse, selle alamaktide ja Saku valla jäätmehoolduseeskirja nõudeid, siis olulist negatiivset keskkonnamõju seoses jäätmetekke ja jäätmekäitlusega ei teki. Õhukvaliteedi olulist halvenemist, ülemäärast müra või vibratsiooni ning muud olulist negatiivset mõju inimese tervisele eeldada ei ole.

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

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

Tegevusega kaasnevate avariilukordade esinemise võimalikkus ja ohtlikkus

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

Mõju leevendavad tingimused:

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

Asjaomase asutuse seisukoht

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

Keskkonnaamet on oma 16.07.2025. a kirjaga nr 6-5/25/12390-2 seisukohal, et menetletava Juuliku tee 3 kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringuga ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju (KeHJS § 22 mõistes) ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimismenetluse käigus planeerimisseaduse § 126 lg-s 1 määratud ülesannete täitmisel. Planeeringualast ca 100 m kaugusele jääb III kaitsekategooria kaitsealuse linnu hiireviu (*Buteo buteo*; KLO9128005) leiukoht, mida on ka KSH eelhinnaus käsitletud. Keskkonnaamet juhib tähelepanu, et leiukoha korral ei ole tegemist kaitsealaga ning kaitsealuste liikide leiukohtades kehtib LKS § 48 lg 4 kohaselt isendikaitse. LKS § 55 lg-st 1 tulenevalt on kaitsealuse loomaliigi (sh linnuliigi) isendi tahtlik surmamine keelatud ning sama § lg 61 kohaselt on keelatud looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine ja tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal.

Muinsuskaitseamet on oma 26.06.2025. a kirjaga nr 5-14/1612-1 seisukohal, et planeeringualale ulatub Juuliku villa (kinnismälestis nr 2952) kaitsevöönd, mis on 50 m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist arvates (Muinsuskaitseadus § 95), kuid ntud juhul ulatub mälestise kaitsevöönd planeeringualale minimaalselt, seega on Muinsuskaitseamet loobunud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste nõudest.

Terviseamet on oma 01.07.2025. a kirjaga nr 9.3-1/25/5078-2 seisukohal, et ei esita KSH algatamata jätmise osas vastuväiteid, kuid juhib tähelepanu järgnevale:

- Detailplaneeringu seletuskirjas on kirjutatud: „Maakasutusplaanil määratud asukohtades tuleb rajada kaitsehaljastus laiusega üldjuhul 30 m võimalike häiringute leevendamiseks. Kaitsehaljastus võib olla kitsam või sellest loobuda, kui kasutatud on teisi piisavaid meetmeid häiringute leviku tõkestamiseks. Kaitsehaljastus võib olla ühtlasi krundi haljastatav/looduslikuna säiliv osa. Müra vähendamise meetmed määratakse detailplaneeringu, projekteerimistingimuste ja/või ehitusprojektiga. Müraallikad (nt mürarikad seadmed, laadimisalad vms) tuleb paigutada võimalusel tundlikest aladest eemale. Müra vähendamise meetmed määratakse vastavalt olukorrale ja tegevuse iseloomule detailplaneeringu, projekteerimistingimuste ja/või ehitusprojektiga.“ Amet on seisukohal, et peamiseks mürahäiringute ennetamise meetmeks on müraallika ja müratundliku objekti vahele võimalikult suure puhverala jätmine. Sellest tulenevalt märgib amet, et esmajoones on oluline müraallikate paigutamine müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale. Kaitsehaljastuse mürahäiringuid leevendavat toimet ei ole võimalik täpselt hinnata ning see võib olla sõltuv aastaajast. Parima müra leevendava efekti annab müra tekitavate seadmete mõju suunamine müratundlikest aladest eemale, kasutades muuhulgas madala müratasemega tehnoloogilisi lahendusi, müraallika ehituslike meetmetega varjestamist või müratõkke rajamist, mis asub vahetult müraallika või müratundliku objekti läheduses. Igasuguse müra leevendava meetme rajamisega või kasutusele võtmisega peaks kaasnema ka selle leevendava mõju tõhususe hindamine, näiteks modelleerimise või müra mõõtmise kaudu.

- Amet juhib tähelepanu, et detailplaneeringuga rajatavate hoonete ja tegevusest põhjustatud müra ja vibratsiooni kohta on käesolevas etapis vähe andmeid, mistõttu müra ja vibratsiooni levikut ning leevendavate meetmete tõhusust ei ole võimalik hinnata. Tähelepanu tuleks pöörata asjaolule, et planeeritavas keskkonnas tekitavad lisaks tehno- ja tööstusseadmetele müra ka laadimisaladel toimuv sh seisva mootoriga veokid külmemal ajal, teenindava transpordi liikumise müra, kaubavedamise seadmete müra, töökeskkonna ohutussignaalid ning muu äri- ja tootmistegevusega seonduv. Seda ka juhul kui äri- või tootmine iseseisvalt on keskkonnasõbralik. Detailplaneeringu elluviimisel ning tegevuse alustamisel tuleb hinnata kujunenud olukorda ning kaaluda vajadusel täiendavaid leevendusmeetmeid (müratõkete rajamist). Tööstusmüra, tehnoseadmete ning äri- ja kaubandustegevuse müratasemed ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 kehtestatud normtasemeid.

- Naaberaladeni leviv vibratsioon ei tohi ületada sotsiaalministri 17.05.2002. a määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ toodud normtasemeid.

Transpordiamet on oma 18.07.2025. a kirjaga nr 7.2-2/25/10317-2 esitanud planeeringu koostamiseks omad tingimused ja viidanud muuhulgas mürateemale. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta

esitatavad nõuded“. Kavandada planeeringu kehtestaja kaalutusotsusena meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed. Seletuskirja lisada selgitus, et Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Kokkuvõte

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

Detailplaneeringut koostades arvestada mh järgnevaga:

- Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“. Kavandada planeeringu kehtestaja kaalutusotsusena meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed. Seletuskirja lisada selgitus, et Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.
- Planeeringualast ca 100 m kaugusele jääb III kaitsekategooria kaitsealuse linnu hiireviu (*Buteo buteo*; KLO9128005) leiukoht, mida on ka KSH eelhinnangus käsitletud. Keskkonnaamet juhib tähelepanu, et leiukoha korral ei ole tegemist kaitsealaga ning kaitsealuste liikide leiukohtades kehtib LKS § 48 lg 4 kohaselt isendikaitse. LKS § 55 lg-st 1 tulenevalt on kaitsealuse loomaliigi (sh linnuliigi) isendi tahtlik surmamine keelatud ning sama § lg 61 kohaselt on keelatud looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine ja tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal.
- Peamiseks mürahäiringute ennetamise meetmeks on müraallika ja müratundliku objekti vahele võimalikult suure puhverala jätmine. Sellest tulenevalt märgib amet, et esmajoonel on oluline müraallikate paigutamine müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale. Kaitsehaljastuse mürahäiringuid leevendavat toimet ei ole võimalik täpselt hinnata ning see võib olla sõltuv aastaajast. Parima müra leevendava efekti annab müra tekitavate seadmete mõju suunamine müratundlikest aladest eemale, kasutades muuhulgas madala müratasemega tehnoloogilisi lahendusi, müraallika ehituslike meetmetega varjestamist või müratõkke rajamist, mis asub vahetult müraallika või müratundliku objekti läheduses. Igasuguse müra leevendava meetme rajamisega või kasutusele võtmisega peaks kaasnema ka selle leevendava mõju tõhususe hindamine, näiteks modelleerimise või müra mõõtmise kaudu.

-
Eelhinnangu koostas:

Maigi Tenisson

Saku Vallavalitsuse keskkonnaspetsialist

tel 6712 421

maigi.tenisson@sakuvald.ee