

**Jõelähtme valla Liivamäe küla
Ilunurme tee 1, 3, 5, 7, 9, 10, 12, 14, 16 ja
Linnuka tee 1, 5, 9 maaüksuste ning lähiala
detailplaneeringu
keskkonnamõju strateegilise hindamise
eelhinnang**

Jõelähtme valla Liivamäe küla Ilunurme tee 1, 3, 5, 7, 9, 10, 12, 14, 16 ja Linnuka tee 1, 5, 9 maaüksuste ning lähiala DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Nimetus: Jõelähtme valla Liivamäe küla Ilunurme tee 1, 3, 5, 7, 9, 10, 12, 14, 16 ja Linnuka tee 1, 5, 9 maaüksuste ning lähiala DP KSH eelhindang

Töö tellija: Ilunurmet OÜ

Töö teostaja: LEMMA OÜ

Reg nr 11453673

Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Värvi tn 5, 10621

Tel +372 5139031

E-post mihkel@lemma.ee

Vastutav koostaja: Mihkel Vaarik

Töö versioon: 17.05.2024

Sisukord

Sisukord.....	3
Sissejuhatus.....	4
1 Kavandatava tegevuse kirjeldus	5
2 KSH vajadus lähtuvalt õigusaktidest	8
3 Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega	10
3.1 Harju Maakonnaplaneering 2030+	10
3.2 Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering	10
3.3 Koostatav Jõelähtme valla üldplaneering	12
4 Mõjutatav keskkond	13
5 Võimalikud keskkonnamõjud.....	15
5.1 Mõju Natura aladele	15
5.2 Mõju kaitstavatele aladele, kaitsealustele liikidele jt loodusobjektidele ning bioliigilisele mitmekesisusele.....	15
5.3 Loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus.....	16
5.4 Mõju pinna- ja põhjaveele	16
5.5 Jääkreostus.....	18
5.6 Müra, vibratsioon, õhusaaste, valgus, soojus ja kiirgus	18
5.7 Mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale.....	19
5.8 Mõju kliimamuutustele ja kliimamuutustega kohanemine.....	19
5.9 Visuaalne mõju.....	20
5.10 Mõju kultuuriväärtustele	20
5.11 Avariolukordade esinemise võimalikkus.....	20
5.12 Lähipiirkonna teised arendused ja võimalik mõjude kumuleerumine	20
5.13 Keskkonnalubade vajadus.....	20
5.14 Muud aspektid	21
6 Ettepanek KSH algatamise/algatamata jätmise kohta	22
Kasutatud materjalid.....	24

Jõelähtme valla Liivamäe küla Ilunurme tee 1, 3, 5, 7, 9, 10, 12, 14, 16 ja Linnuka tee 1, 5, 9 maaüksuste ning lähiala DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Sissejuhatus

Käesoleva keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindangu koostas LEMMA OÜ (reg nr 11453673) Ilunurmet OÜ tellimusel. Töö vastutav koostaja oli keskkonnaekspert Mihkel Vaarik. Töös osales Piret Toonpere (litsent KMH 00153).

KSH eelhindamise koostamisel on lähtunud planeerimisest (PlanS), keskkonnamõju hindamise ja juhtimissüsteemi seadusest (KeHJS), KeHJS alusel Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määrusega nr 224 kehtestatud „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelust“ (edaspidi VV määrus) ja juhendist „Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindamise metoodika täpsustamine“. Samuti on töö koostamisel arvestatud Keskkonnaministeeriumi tellimusel koostatud töödega „KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine“ ja „Keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse läbiviimise juhend. Planeerimisest kohane menetlus“. Samuti on lähtunud juhendist: Peterson, K., Kutsar, R., Metspalu, P., Vahtrus, S. ja Kalle, H. 2017. Keskkonnamõju strateegilise hindamise käsiraamat.

Eelhindangu andmisel lähtuti Eesti Vabariigi seadustest, samuti Jõelähtme Vallavolikogu poolt kehtestatud asjakohaste dokumentide nõuetest. Eelhindangu sisus lähtuti eksperdi erialastest teadmistest ja kogemustest võimalike oluliste negatiivsete keskkonnamõjude esinemise kohta.

Planeering algatatakse kehtivat üldplaneeringut muutvana. Töö eesmärgiks oli selgitada, kas Jõelähtme valla Liivamäe küla Ilunurme tee 1, 3, 5, 7, 9, 10, 12, 14, 16 ja Linnuka tee 1, 5, 9 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu (DP) koostamisel on vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) läbiviimine või mitte.

Lõpliku otsuse KSH algatamise vajalikkuse osas peab tegema kohalik omavalitsus (antud juhul Jõelähtme Vallavolikogu. KSH vajalikkuse kohta tuleb DP algatamisotsuse eelnõu põhjal küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6.

Jõelähtme valla Liivamäe küla Ilunurme tee 1, 3, 5, 7, 9, 10, 12, 14, 16 ja Linnuka tee 1, 5, 9 maaüksuste ning lähiala DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

1 Kavandatava tegevuse kirjeldus

KSH eelhindangu koostamisel on lähtutud Ilunurmet OÜ poolt Jõelähtme Vallavalitsusele esitatud DP algatamise taotlusest ja RE Plan OÜ poolt koostatud esialgsest DP eskiislahendusest. Planeeritava ala suurus on ca 20,3 ha.

DP ala koosneb järgmistest maaüksustest:

- Ilunurme tee 1 (katastritunnusega 24504:003:0704, suurusega 10606 m²,
- Ilunurme tee 3 (katastritunnusega 24501:001:1538, suurusega 11611 m²,
- Ilunurme tee 5 (katastritunnusega 24501:001:2211, suurusega 11426 m²,
- Ilunurme tee 7 (katastritunnusega 24501:001:2212, suurusega 9703 m²,
- Ilunurme tee 9 (katastritunnusega 24501:001:1531, suurusega 11393 m²,
- Ilunurme tee 10 (katastritunnusega 24501:001:2460, suurusega 5,07 ha,
- Ilunurme tee 12 (katastritunnusega 24501:001:1536, suurusega 19071 m²,
- Ilunurme tee 14 (katastritunnusega 24501:001:1533, suurusega 18029 m²,
- Ilunurme tee 16 (katastritunnusega 24501:001:1540, suurusega 16712 m²,
- Linnuka tee 1 (katastritunnusega 24504:003:1018, suurusega 10316 m²,
- Linnuka tee 5 (katastritunnusega 24504:003:1020, suurusega 12637 m².

Loetletud maaüksuste maakasutuse sihtotstarbe on tootmismaa 80%/ärimaa 20%.

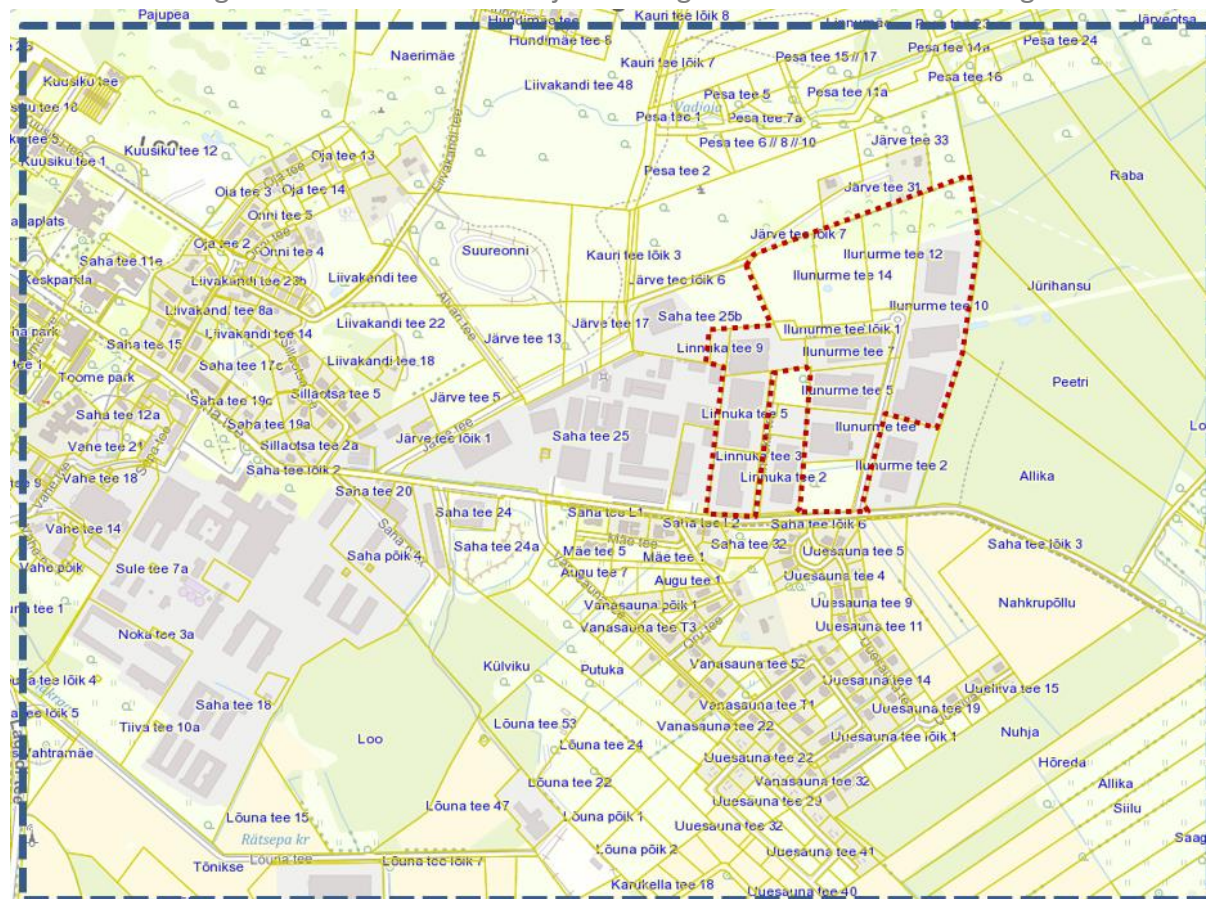
Lisaks on haaratud alasse maakasutuse sihtotstarbega transpordimaa 100%) maaüksused:

- Linnuka tee 9 (katastritunnusega 24501:001:0733, suurusega 2300 m²,
- Linnuka tee (katastritunnusega 24504:003:1015, suurusega 3585 m²,
- Ilunurme tee (katastritunnusega 24501:001:1539, suurusega 6044 m²,
- Ilunurme tee lõik 1 (katastritunnusega 24501:001:1529, suurusega 8528 m².
- Planeeritaval alal kehtivad Liivamäe küla Ilunurme maaüksuse ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 15.08.2019 otsusega nr 250), Liivamäe küla Linnuka tee 1//3, Linnuka tee 5, Linnuka tee 7 ja Linnuka tee kinnistute detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.09.2013 otsusega nr 440) ja Liivamäe küla Metsa maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 05.11.2020 korraldusega nr 927).

Planeeringualasse jäävad maaüksused on valdavalt hoonestatud, välja arvatud Ilunurme tee 12, 14 ja 16. Planeeringujärgselt moodustatud tootmis- ja ärimaa kruntidel asuvad olemasolevad hooned säilitatakse. Täiendavalt kavandatakse alale neli hoonet.

Olemasolevad hooned ja tehnovõrgud on kantud ehtisregistrisse (EHR). Planeeringualal on kehtivad piirangud ja kitsendused, mis tulenevad alal kulgevatest tehnovõrkudest (elektripaigaldised kaitsevöönd, gaasipaigaldised kaitsevöönd, vee-, kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd ja sademeveekraav).

Jõelähtme valla Liivamäe küla Ilunurme tee 1, 3, 5, 7, 9, 10, 12, 14, 16 ja Linnuka tee 1, 5, 9 maaüksuste ning lähiala DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang



Planeeritav ala



Kontaktvööndi piir



Joonis 1. DP ala. Allikas: Jõelähtme Vallavalitsus.

Eelhinatava uue DP koostamise tingis vajadus tiheasustusalal ja detailplaneeringu kohustusega alal huvitatud isiku kavatsus alal kehtiva detailplaneeringu osaliseks muutmiseks ja täpsustamiseks, mis omakorda tuleneb piirkonna arengusuundadest ja muutunud majanduskeskkonnast. Detailplaneeringu koostamise ajaga võrreldes on muutunud nõudlus detailplaneeringuala tootmis-ja ärimaa sihtotstarbeliste kruntide suuruse osas. Käesoleval hetkel vajatakse planeeringuala piirkonnas hoonestamiseks krunte, mis oma suuruses oleksid võimalikult optimaalsed neile tootmis-ja äritegevuseks kavandatava tegevuse suhtes. Projekteerimistingimustega krundijaotuse täpsustamine aitab rajada asendiplaaniiselt parimaid tootmis- ja ärimaa kruntide lahendusi, arvestades praktikas välja kujunenud vajadusi optimaalse suurusega kinnistute planeerimisel, mis ühtlasi väldib raiskavat maakasutust ning võimaldab paigutada erinevad tootmisüksuseid võimalikult efektiivselt hoonestusala piires.

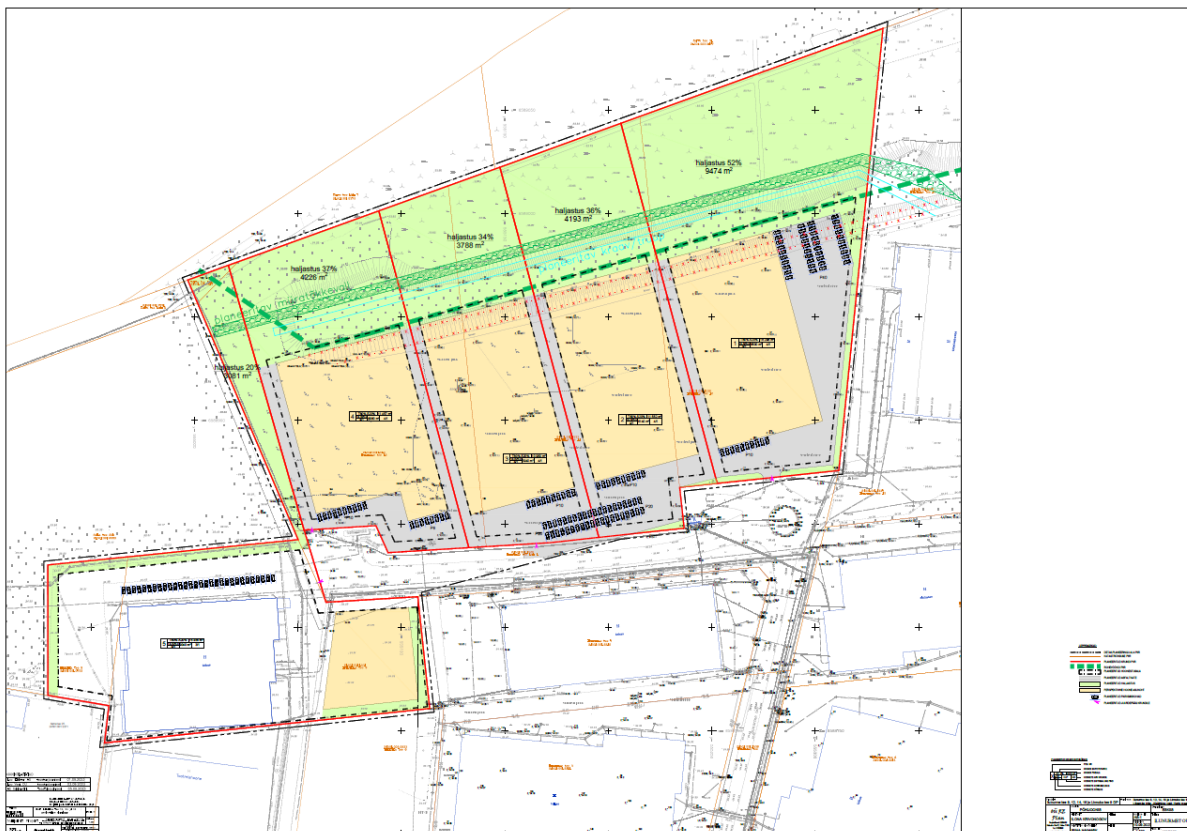
DP alal on osaliselt juba projekteerimistingimustega detailplaneeringu järgseid krundipiire täpsustatud, kuid ei ole muudetud detailplaneeringuga kavandatud kruntide arvu ega esialgselt antud ehitusõigust.

Algselt sooviti projekteerimistingimustega lahendada ka Ilunurme tee 12 kinnistul olemasoleva müratõkkevalli nihutamist ca 10 m edasi rohevõrgustiku tuumalale, kuid see liigitub detailplaneeringu lahenduse olemusliku muutmise alla. Seejuures on väga oluline teadvustada tuumalade äärealade säilimise vajadust – need on loodusliku või poolloodusliku maakasutusega alad, mis jäävad tuumalast välja, kuid on nende moodustamise aluseks. Oluline on silmas pidada, et äärealade maakasutuse muutmisel väheneb koheselt ka tuumala.

Jõelähtme valla Liivamäe küla Ilunurme tee 1, 3, 5, 7, 9, 10, 12, 14, 16 ja Linnuka tee 1, 5, 9 maaüksuste ning lähiala DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Samuti on projekteerimistingimustega lubatud hoonestusala keeramine ja nihutamine maksimaalselt 10% ulatuses esialgselt lahendusest, kuid detailplaneeringuga on võimalik Ilunurme tee 12 hoonestusalal lahendada suuremat kui 10% muutust.

DP koostamise eesmärgiks on maaüksuste osaline ümberkruntimine, haljastustingimuste, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste ning juurdepääsude täpsustamine. Algatatava detailplaneeringuga ei kavandata suurendada planeeringualal juba varasemalt määratud ehitusmahtu, küll aga täpsustada kruntimist ja krundipõhiseid ehitus- ja haljastustingimusi.



Joonis 2. Väljavõte DP algatamiseelsest eskiislahendusest. Ei käsitle veel kogu algatatava DP ala!

Lisaks täpsustatakse vajadusel tehnovõrkude asukohti, liikluskorralduse ja servituutide vajadus jms planeerimisseaduses loetletud asjakohaseid DP ülesandeid.

Varem planeeritud kruntide piirid enamasti jäävad samaks, vaid Linnuka tee 9 liidetakse Ilunurme tee 9 kinnistuga. Kruntide ja ehitiste kasutamise otstarbeid ei muudeta.

2 KSH vajadus lähtuvalt õigusaktidest

KSH vajaduse kaalutlemine on igal võimalikul ja asjakohasel juhul kohaliku omavalitsuse õigus ja kohustus. Lähtudes Planeerimisseaduse (PlanS) § 1 lõikest 3 kohaldatakse planeeringu koostamise käigus läbiviidavale keskkonnamõju strateegilisele hindamisele PlanS-st tulenevaid menetlusnõudeid. Vastavalt PlanS § 124 lõikele 5 on KSH kohustuslik detailplaneeringu koostamisel, kui planeering on aluseks KeHJS § 6 lõike 1 kohasele tegevusele. **Antud juhul detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõike 1 ehk olulise keskkonnamõjuga tegevuse alla.**

Detailplaneeringuga arendatakse olemasolevat tootmis- ja äriala, mille puhul KSH eelhindangu koostamise vajadus võib tuleneda KeHJS § 6 lõike 2 punktist 10, mille järgi peab otsustaja andma eelhindangu selle kohta, kas infrastruktuuri ehitamise või kasutamise valdkondade tegevusel on oluline keskkonnamõju.

KeHJS alusel kehtestatud VV 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelus“ on § 13 (infrastruktuuri ehitamine) täpsustatud, et keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang tuleb anda infrastruktuuri ehitamise valdkonda kuuluvate järgmiste tegevuste korral, milleks on näiteks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 ning määruses nimetatata juhul ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla, ülikooli, vangla, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamine.

Vastavalt KeHJS-le on keskkonnamõju oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Alal kehtib Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209). PlanS § 124 lõike 6 alusel on KSH eelhindang ja keskkonnamõju strateegilise hindamise kaalumise alati vajalik § 142 nimetatud detailplaneeringu (üldplaneeringut muutev) koostamisel. KSH algatamist ja algatamata jätmist reguleerib planeeringute puhul samaaegselt koosmõjus KeHJS, mille § 33 lõike 2 järgi tuleb KSH algatamise vajadust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktis 1 või 3 sätestatud juhul (samuti ÜP muutmine). Kui detailplaneering on kehtivat üldplaneeringut muutev, tuleb alati läbi viia KSH vajaduse eelhindamine. **Antud juhul on tegemist kehtivat üldplaneeringut (ÜP) muutva detailplaneeringuga.**

Lähtuvalt KeHJS § 33 lg 2 p 1 tuleb vajadusel keskkonnamõju strateegiliselt hinnata, kui tehakse muudatusi üldplaneeringusse ja punktist 3, kui koostatakse detailplaneering PlanS § 142 lg 1 p 1 või 3 sätestatud juhul. Lähtuvalt PlanS § 124 lg 6 ja § 142 lg 6 ning KeHJS § 33 lg 2 p 1 ja p 3 ning § 35 lg 5 viidi üldplaneeringut muutva detailplaneeringu KSH vajaduse tuvastamiseks läbi KeHJS § 33 lg 3-5 esitatud kriteeriumitel põhinev eelhindamine (vt Lisa 2,)), mille kohaselt KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole eeldatavalt vajalik, kuna planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju. Kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub KSH vajadus, tuleb algatada KSH koostamine.

Vastavalt PlanS § 124 lg 6 ja PlanS § 142 lg 6 kohaselt tuleb algatatava detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise vajadust

Jõelähtme valla Liivamäe küla Ilunurme tee 1, 3, 5, 7, 9, 10, 12, 14, 16 ja Linnuka tee 1, 5, 9 maaüksuste ning lähiala DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (edaspidi KSH), lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 4 ja 5 ning 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

KSH eelhindangu andmisel lähtutakse KeHJS § 33 lõigete 3-5 kriteeriumidest, kusjuures hinnata tuleb kõikide (oluliste) kriteeriumide alusel, milline mõju võib DP-ga kavandatava tegevusega kaasneda.

Eelhindamine ei lõppe KSH eelhindangu koostamisega, vaid vajalik on ka asjaomaste asutustega konsulteerimine. Eelhindamise etapis konsulteerimine vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 on KSH protsessis esimene asjaomaste asutuste kaasamine. Asjaomased asutused igal konkreetsel juhul määratleb planeeringu koostamise algataja (või korraldaja). Asjaomaste asutuste loetelu sõltub sellest, millised mõjud tegevusega kaasnevad. Asutuste hulka kuulub alati Keskkonnaamet (KeA).

Jõelähtme valla Liivamäe küla Ilunurme tee 1, 3, 5, 7, 9, 10, 12, 14, 16 ja Linnuka tee 1, 5, 9 maaüksuste ning lähiala DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

3 Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

3.1 Harju Maakonnaplaneering 2030+

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

Maakonnaplaneeringu kohaselt jääb planeeritav ala osaliselt linnalise asustusega alale.

Harju maakonnaplaneering seab rohelise võrgustiku tuumaladele ja koridoridele üldised kasutustingimused, mis peavad tagama rohelise võrgustiku toimimise, millega tuleb arvestada kavandatavate planeeringute, kavade jne puhul tuleb igakordselt. Võrgustiku funktsioneerimiseks ei tohi looduslike alade osatähtsus tuumalas langeda alla 90%.

Rohelise võrgustiku aladele ehitiste/rajatiste kavandamine on erandjuhul lubatud, kui sellega säilib rohelise võrgustiku terviklikkus ja toimimine.

Uute hoonete kavandamine rohelise võrgustiku aladele on võimalik kompaktselt olemasoleva hoonekompleksi juurde sama kinnistu piires.

Rohelisse võrgustikku kuuluvatel looduskaitsealadel (kaitsealad, I ja II kategooria kaitsealuste liikide elupaigad jne) on majandustegevus seadusega keelatud või piiratud.

Rohelise võrgustiku ruumilist paiknemist ja kasutustingimusi täpsustatakse omavalitsuste üldplaneeringutes. Oluline on jälgida, et täpsustatavad rohevõrgu struktuurid oleksid sidusad piirnevate omavalituste territooriumil kehtiva rohevõrguga.

Arvestades, et planeeringualaga liigutakse rohevõrgustiku ala äärealale, kuid kavandatav tegevus ei põhjusta olulist looduslike alade osakaalu langust ega rohevõrgustiku killustamist, siis olulist mõju maakonnaplaneeringu kohasele rohevõrgustikule pole oodata.

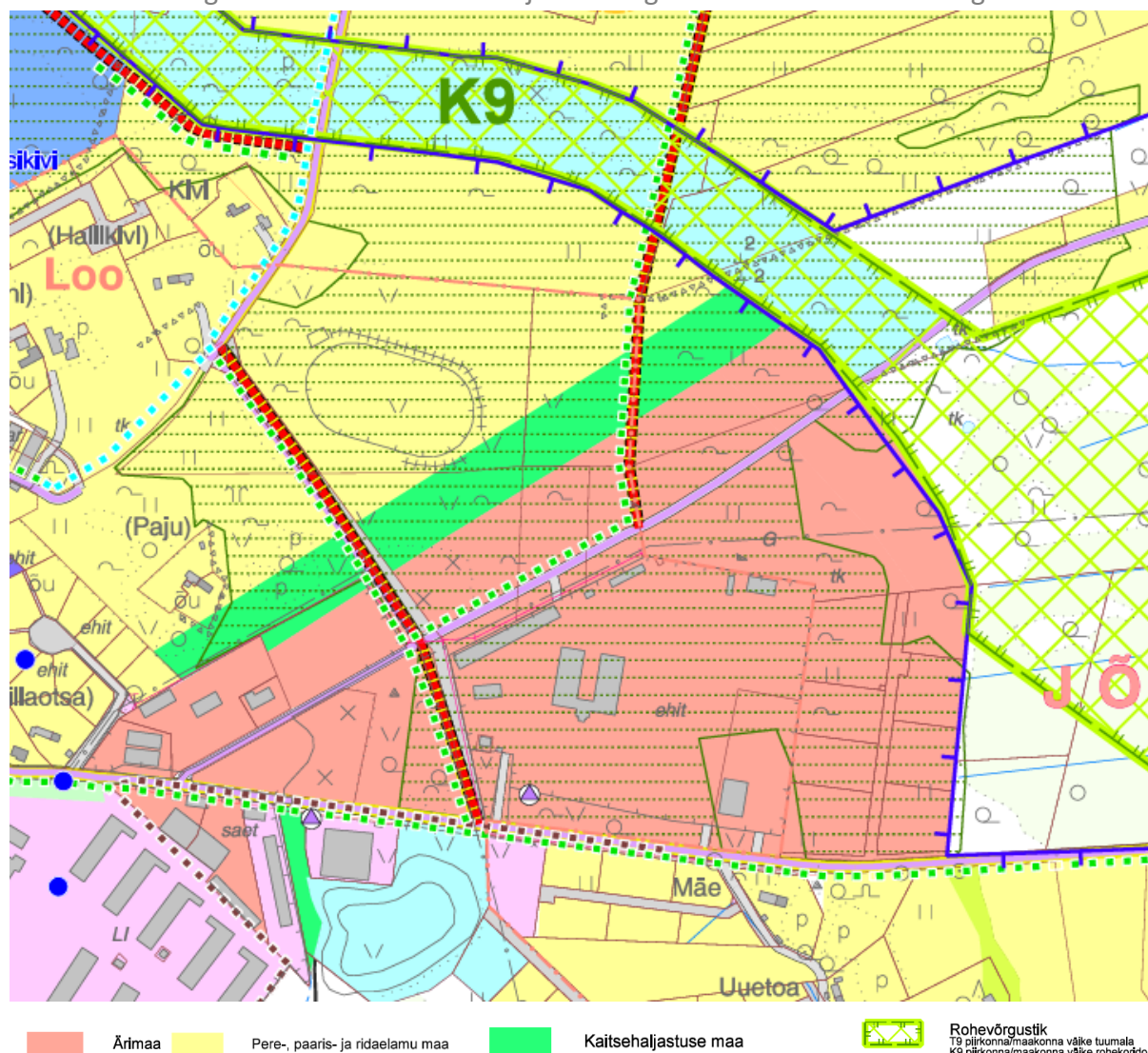
Detailplaneering ei ole vastuolus Harju maakonnaplaneeringuga 2030+.

3.2 Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering

Planeeritaval alal kehtib Jõelähtme Vallavolikogu 25.08.2011 otsusega nr 209 kehtestatud Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering, millega muutus alal kehtetuks varasem Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud 29.04.2003 Jõelähtme VV otsusega nr 40). Kehtiva ÜP kohaselt asub planeeritav maa-ala osaliselt tiheasustusalal.

Kehtestatud Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu kohaselt oli ala maakasutuse juhtotstarbeks määratud valdavalt põllu- ja metsamajandusmaa, mis asus osaliselt rohevõrgustiku tuumalal T9. Jõelähtme Vallavolikogu 15.08.2019 otsusega nr 250 kehtestatud detailplaneeringuga muudeti aga üldplaneeringut maakasutuse juhtotstarbe osas, määrates maakasutuse juhtotstarbeks planeeringuala ulatuses tootmismaa, ning ka muutes ja vähendades üldplaneeringuga määratud rohevõrgustiku ala ulatust, viies rohevõrgustiku piirid vastavusse kehtiva Harju Maakonnaplaneeringuga 2030+ (kehtestatud Riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1 4/78) ja uue koostatava Jõelähtme valla üldplaneeringuga.

Jõelähtme valla Liivamäe küla Ilunurme tee 1, 3, 5, 7, 9, 10, 12, 14, 16 ja Linnuka tee 1, 5, 9 maaüksuste ning lähiala DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang



Joonis 3. Väljavõte Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneeringu kehtivast maakasutuse kaardist.

Kuna suures osas jääb ÜP ala kaitsmata või nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonda, näeb üldplaneering ette äri- ja tootmisalade varustamise ühisvee- ja kanalisatsioonitrassidega keskkonnamõjuhindamistest tulenevalt.

Planeeritava ala suhtes kehtivad Liivamäe küla Ilunurme maaüksuse ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 15.08.2019 otsusega nr 250), Liivamäe küla Linnuka tee 1//3, Linnuka tee 5, Linnuka tee 7 ja Linnuka tee kinnistute detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavolikogu 26.09.2013 otsusega nr 440) ja Liivamäe küla Metsa maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Jõelähtme Vallavalitsuse 05.11.2020 korraldusega nr 927).

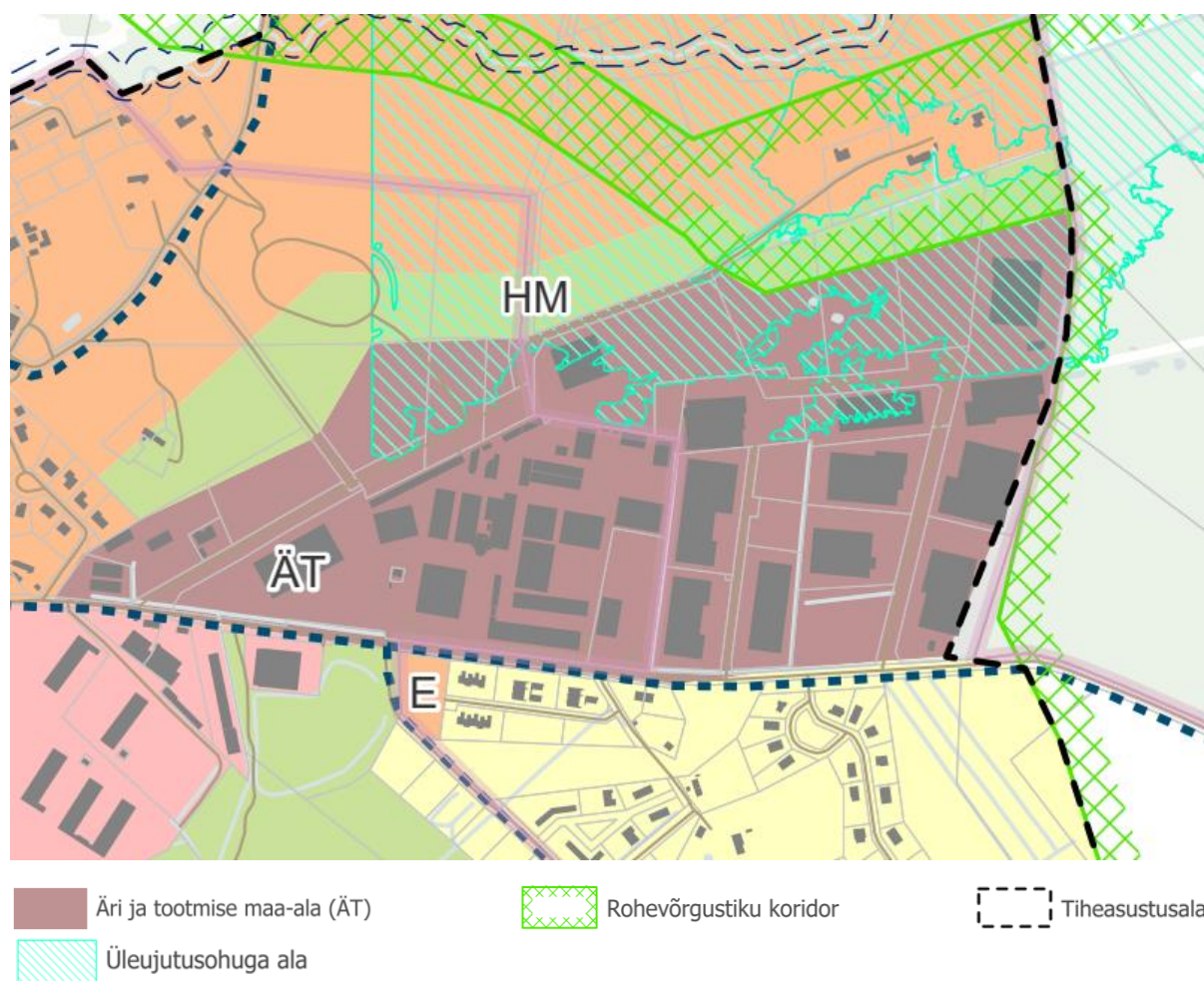
Detailplaneering on Plans § 142 tähenduses kehtivat ÜP-d muutev. Olemasoleva olukorra analüüsi põhjal ei ole planeeringualal täidetud kehtivas üldplaneeringus määratud haljastuse osakaal, milleks on 20% iga tootmismaa krundi pindalast. Algatavas planeeringulahenduses tuleb välja töötada mõistlikud ja toimivad haljastusmeetmed planeeringualal. Kui üldplaneeringus nõutavat haljastust pole võimalik igale krundi osas tagada, tuleb planeeringuga ette näha alternatiivsed meetmed, et tagada vähemalt kogu planeeringuala lõikes haljastusnõuete täitmine. Kuna haljastusnõuete täitmine iga krundi osas ei pruugi olla

Jõelähtme valla Liivamäe küla Ilunurme tee 1, 3, 5, 7, 9, 10, 12, 14, 16 ja Linnuka tee 1, 5, 9 maaüksuste ning lähiala DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang võimalik või mõistlik, algatatakse planeering antud juhul üldplaneeringut muutvas menetluses, et anda võimalus põhjendatud ettepaneku tegemiseks alternatiivsete haljastusmeetmete rakendamiseks võrreldes kehtiva üldplaneeringuga.

3.3 Koostatav Jõelähtme valla üldplaneering

Koostamisel on Jõelähtme valla üldplaneering (algatud Jõelähtme Vallavolikogu 30.05.2012. aasta otsusega nr 294 ja vastu võetud Jõelähtme Vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62, kuid pärast seda veel korduvalt muudetud). Uue ÜP kohaselt jääb planeeringuala äri- ja tootmismaa juhtotstarbega alale. Jõelähtme valla ÜP uus versioon läbis 2023. aasta lõpus täiendava kooskõlastusringi, kuna planeeringu vastuvõtmisest on möödunud üle viie aasta.

Antud juhul on oluline märkida, et rohevõrgustik on määratakse maakonnaplaneeringuga ning kohaliku omavalitsuse üldplaneeringu ülesanne on muuhulgas rohevõrgustiku toimimist tagavate tingimuste täpsustamine ning sellest tekkivate kitsendute määramine.



Joonis 4. Väljavõte Jõelähtme valla uue ÜP (kehtestamata) kaardist.

Detailplaneering algatatakse üldplaneeringu tingimusi täpsustavana.

Jõelähtme valla Liivamäe küla Ilunurme tee 1, 3, 5, 7, 9, 10, 12, 14, 16 ja Linnuka tee 1, 5, 9 maaüksuste ning lähiala DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

4 Mõjutatav keskkond

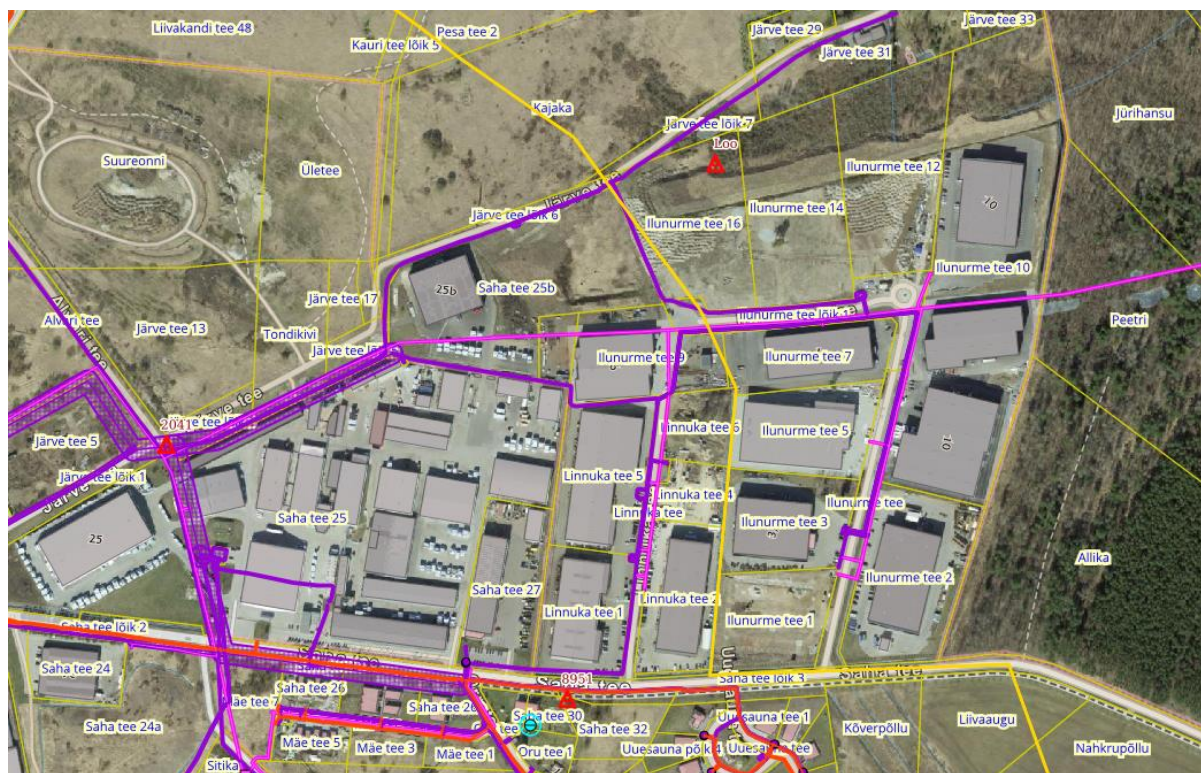
Eelhindamise objektiks on Jõelähtme valla Liivamäe küla Ilunurme tee 1, 3, 5, 7, 9, 10, 12, 14, 16 ja Linnuka tee 1, 5, 9 maaüksuste ning lähiala detailplaneering.

DP ala asub Liivamäe küla lõunaosas, Saha tee ja Järve tee vahelisel alal, millest lääne poole jäävad tootmis- ja laohooned aadressiga Saha tee 25, 25a, 25b ja 27. Idas paiknevad maatulundusmaa sihtotstarbega Allika, Peetri ja Jürihansu maaüksused, mis jäävad rohevõrgustiku alale.

Teisel pool Saha tee lõunas asuvad hoonestatud elumumaa kinnistud. Põhja poolt piirneb DP ala maatulundusmaa sihtotstarbega Kajaka ja Järva tee 33, elumumaa sihtotstarbega Järve tee 31 ning transpordimaa sihtotstarbega Järve tee lõik 7 maaüksustega.

Alale juurdepääs on tagatud mahasõiduga munitsipaalomandis olevalt kohalikult Saha teelt nr 2451001 eraomandis olevate Linnuka tee, Ilunurme tee ja Ilunurme tee lõik 1 kaudu.

Tegemist on väljaehitatud äri- ja tootmisalaga. Planeeringuala varustamine tehnovõrkudega on lahendatud vastavalt piirkonna vee-ettevõtja ja võrgu valdaja Loo Vesi OÜ tehniliste tingimustele, lähtuvalt varasematest DP-dest ja Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavast aastateks 2018-2029.



Joonis 5. DP ala kitsendused. Allikas: Maa-amet X-Gis.

Eesti looduse infosüsteemi, Keskkonnaagentuur (EELIS) andmebaasi kohaselt ei asu planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustiku alasid ega kaitsealuste liikide elupaiku. Alast ida ja loode poole jääb II kategooria kaitsealuse liigi kanakull (*Accipiter gentilis*) elupaik, registrikood KLO 9118082. Tegemist ei ole määratud püsielupaigaga, mille eesmärk on tagada ohustatud II kaitsekategooria liigi soodne seisund ning pidurdada elupaikade hävimisest tingitud arvukuse madalseis. II kategooriasse on arvatud väga piiratud

Jõelähtme valla Liivamäe küla Ilunurme tee 1, 3, 5, 7, 9, 10, 12, 14, 16 ja Linnuka tee 1, 5, 9 maaüksuste ning lähiala DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang alasid või väheseid elupaiku asustavad liigid, kelle arvukus väheneb ning levila aheneb. II kategooria kaitsealuse liigi püsielupaiga hoidmiseks võib moodustada looduskaitseala.

II kaitsekategooria liikide vähemalt 50% teadaolevatest ja registrisse kantud elupaikadest või kasvukohtadest võetakse kaitse alla. Kuna antud asukoht ei ole püsielupaika moodustatud, siis kanakulli puhul 50% nõue järelikult täidetud. Nendes II kaitsekategooria liikide elupaikades, mis pole kaitsealade, hoiualade või püsielupaikadena piiritletud, kehtib isendi kaitse. See tähendab, et kaitsealuste liikide isendeid ei tohi tahtlikult surmata, püüda ega tahtlikult häirida.

Nende liikide täpseid kasvukohti või elupaiku käsitlevat teavet ei avalikustata juhul, kui liik võib selle tagajärjel ohtu sattuda. Seepärast ei esitata eelhindangus pesapaikade asukohti.



Joonis 6. Kanakulli piiritletud elupaigad DP ala suhtes. Allikas: EELIS.

Planeeringualast põhjapoolse jäävad nii olemasolevad kui kavandatud elamualad. Seetõttu on põhjapoolsete äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntide ja elamualade vahele rajatud tootmistegevusest tulenevate võimalike häiringute leevendamiseks vajalikud meetmed (müratõkkevall). Varasema DP-ga on rohevõrgustiku ala juba vähendatud, kuid ette nähtud kaitsehaljastuse rajamine.

Jõelähtme valla Liivamäe küla Ilunurme tee 1, 3, 5, 7, 9, 10, 12, 14, 16 ja Linnuka tee 1, 5, 9 maaüksuste ning lähiala DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

5 Võimalikud keskkonnamõjud

5.1 Mõju Natura aladele

DP alale ega selle vahetusse lähedusse ei jää Natura 2000 võrgustikku kuuluvaid alasid.

Kavandatava tegevuse iseloomust ja paiknemisest tulenevalt puudub ebasoodne mõju Natura aladele.

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

Alal ega vahetus läheduses ei paikne EELIS andmebaasi järgi kaitstavaid alasid ega üksikobjekte.

Lähim looduskaitseobjekt on loode poole jääv II kategooria kaitsealuse liigi kanakull (*Accipiter gentilis*) elupaik, registrikood KLO 9118082, mille täpset asukohta eelhindangus ei avalikustata.

Kanakull üks levinumaid kullilisi maailmas, kes esineb nii Euraasias kui ka Põhja-Ameerika okasmetsavööndis. Eestis on kanakull peamiselt paikne liik, vaid väike osa lindudest (peamiselt noored) lendab lõunapoolsetele aladele.

Eestis pesitseb kanakull nii loodusmaastikus kui ka metsatukkadega vahelduvas kultuurmaastikus, üksikuid paare on meil registreeritud aga ka suuremates linnametsades. Kanakull viibib pesa juures juba hilistalvel, kui paar alustab pesa ehitamist ja korrastamist ning isaslinnud toovad oma paarilisele pesapaika saaki. Pesitsuspuistu suurus on positiivses seoses pesa asustatusega. Pesa rajatakse keskmiselt >80 aasta vanusesse okaspuistusse ning see paikneb 350 m kaugusel metsaservast ning noorest metsast. Munemist alustatakse aprilli esimesel poolel. Kodupiirkonna maastikus on metsa keskmiselt 51%, avamaastikku 29% ning üleminekulisi metsaalasid 11%. Kodupiirkonna suuruse võib ulatuda 10-25 km², kuid see võib olla alahinnatud.

Eesti punase nimestiku järgi (2008) on kohalik asurkond hinnatud ohulähedasse seisundisse ning liik on arvatud Looduskaitse seaduse alusel II kategooria kaitsealuste liikide hulka. Eestis on kanakulli arvukus 1990-ndate aastate algusest alates tugevalt langenud (>50%) ning arvukust hinnatakse 300-500 haudepaarini. Euroopas on pesitseva asurkonna suuruseks hinnatud 160 000 - 210 000 paarini ning üldist populatsiooni trendi mõõdukalt suurenevaks (10-50%). Euroopa Liidu liikmesriikides on populatsiooni suuruseks hinnatud (2004) 46 000 - 70 000 tuhat paari ning arvukust mõõdukalt langevaks (10-50%).

Kanakulli peamiselt ohustavateks teguriteks on pesapaikade hävinemine, toitumisalade kvaliteedi langus ja pesitsusaegne häirimine. Pesapaiga kaitseks tuleb pesa või pesade ümber moodustada sihtkaitsevöönd, mis peaks hõlmama vähemalt 5 ha vähemalt 60-aastast metsa; kui vanem metsaala on suurem, kaasatakse see sihtkaitsevööndisse vähemalt 300 m ulatuses järgides metsaeraldisi või looduslikke piire. Pesitsusaegse häirimise vältimiseks tuleks sobiva pesitsuspuistuga piirnev noorem mets kaasata piiranguvööndina ca 300 m ulatuses järgides metsaeraldisi või looduslikke piire.

Kanakulli kaitse tegevuskavas (lk 4) on välja toodud, et kanakulli peamised ohutegurid on pesapaikade hävimine, toidubaasi vähenemine, pesitsusaegne häirimine, tahtlik tapmine ja

Jõelähtme valla Liivamäe küla Ilunurme tee 1, 3, 5, 7, 9, 10, 12, 14, 16 ja Linnuka tee 1, 5, 9 maaüksuste ning lähiala DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang isendi loodusest eemaldamine, keskkonnamürkide mõju, kokkupõrked ehitiste, elektriliinide ja sõidukitega. DP puhul ei toimu ka kanakulli olulist häirimist.

Kanakulli kaitseks on koostatud tegevuskava, kus on välja toodud, et Soome kanakullid peavad saagijahti enamasti kuni 3 km ulatuses pesast, mõnikord aga koguni 6 km kaugusel (Tornberg jt. 2006, 2016). Planeeringuala on suures osas juba välja ehitatud ning ei ole seepärast oluline toitumisala kanakullile. Ei ole ka tuvastatud, 2019. aastal kehtestatud DP alusel välja ehitatud äri- ja tootmisala oleks ehitus- või opereerimisaegselt mõjunud halvasti kanakulli pesitsemisele kõrvalkinnistul. Tootmistevõime läbiviimine korraldatakse kinnistes hoonetes, kust tootmismüra välja ei kosta. Akukon Eesti OÜ poolt on 2024.aasta kevadel teostatud lühiajalised helirõhutasete mõõtmised, et fikseerida müraolukord piirkonnas. Samuti hinnati müravalli asukoha muutmisest tuleneda võivat müraolukorra muutust.

Tulenevalt looduskaitseaduse § 55 lg 61 on keelatud pesapuu raie ning keskkonnaregistris piiritletud elupaigas või 300 m kauguseni pesapuust on raied keelatud perioodil 1. märtsist kuni 31. juulini.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset mõju looduskeskkonnale.

5.3 Loodusvarade kasutamine, jäätme- ja energiamahukus

Hoonete ja rajatiste rajamisel ja kasutamisel tarbitakse paratamatult loodusvarasid (nt maa, veeressurs, energia, ehitusmaterjalid), kuid arvestades ehitusmahte, ei põhjusta see nende varude kättesaadavuse vähenemist mujal. Säästva arengu põhimõtetega kooskõlas olevalks saab pidada olemasolevate hoonestatud alade tihendamist ja laiendamist, et soosida kompaktse struktuuriga piirkondade teket väljakujunenud infrastruktuuri baasil. Seega DP-ga kavandatavat tegevust võib pidada antud asukohas sobilikuks.

Ehitustegevusega kaasneb ehitusjäätmete teke. Antud planeeringu puhul pole oodata jäätmeteket mahus, mis võiks ületada piirkonna keskkonnataluvust.

Ehitusjäätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle vastavat keskkonnaluba (luba jäätmete käitlemiseks, kompleksluba või vastavat jäätmekäitleja registreeringut) omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks. Jäätmete käitlemise korraldamisel lähtutakse jäätmeseadusest ja kehtivast omavalitsuse *jäätmehoolduseeskirja* nõuetest.

Samuti kaasneb jäätmete (eeskätt olmejäätmete) teke hoonete kasutusperioodil, kuid seda ei ole oodata olulisel tasemel.

Juhul kui jäätmekäitus korraldatakse vastavalt jäätmeseadusele ja Jõelähtme valla jäätmehoolduseeskirjale, ei ole oodata sellest tulenevat olulist keskkonnamõju.

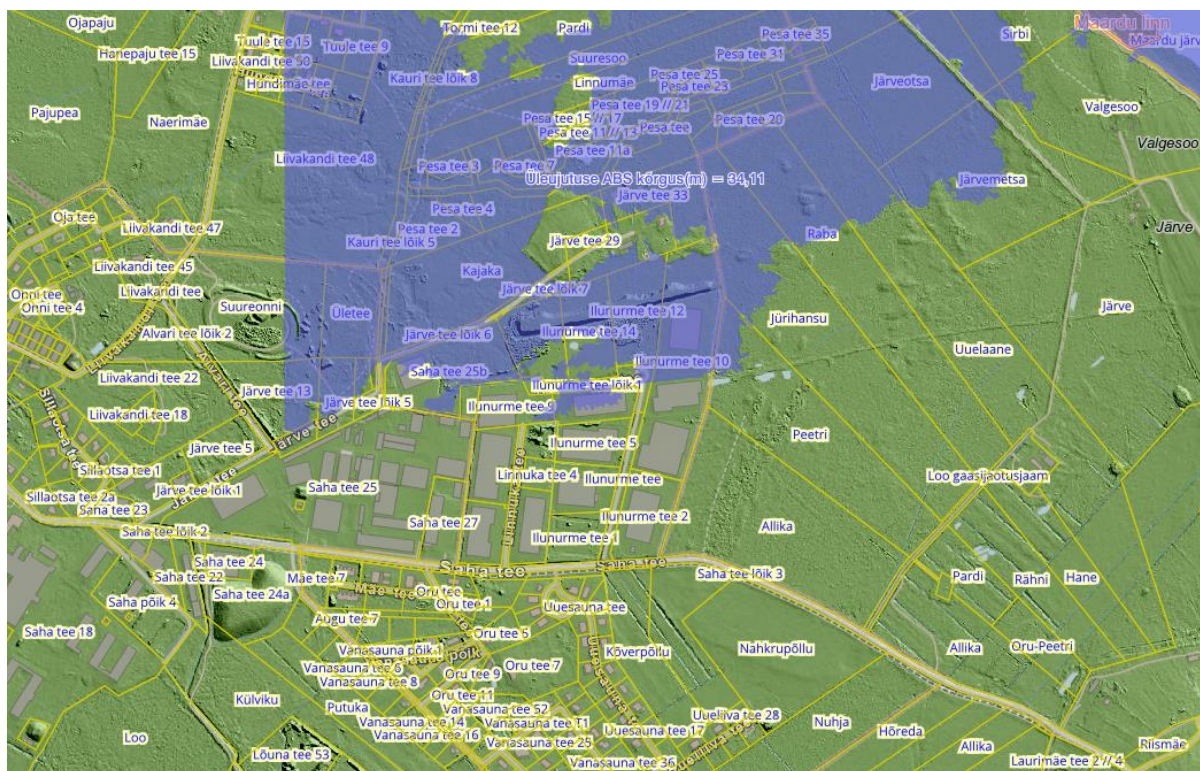
5.4 Mõju pinna- ja põhjaveele

Koostatav Jõelähtme valla üldplaneering käsitleb DP ala põhjapoolset osa kui üleujutusriskiga piirkonda, vastavald endise keskkonnaministeeriumi eestvedamisel valminud üleujutusohuga seotud riskide esialgsele hinnangule. Üleujutus on harilikult veega katmata maa-ala ajutine kattumine veega, kaasa arvatud selline üleujutus, mis on põhjustatud veekogu veetaseme tõusust. Üleujutused tekivad nii meteoroloogiliste ja hüdrooloogiliste tegurite mõjul kui ka inimtegevuse tagajärjel. Eestis kujunevad olulised üleujutused eelkõige sademete (vihm,

Jõelähtme valla Liivamäe küla Ilunurme tee 1, 3, 5, 7, 9, 10, 12, 14, 16 ja Linnuka tee 1, 5, 9 maaüksuste ning lähiala DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang lumesulavesi) tõttu üle kallaste tõusvatest vooluveekogudest või mereveetaseme tõusust. Käesoleva maandamiskava kontekstis ei loeta üleujutuseks kanalisatsioonisüsteemide puudustest põhjustatud üleujutust. Üleujutus võib põhjustada tõsiseid tagajärgi, kahjustades keskkonda ja kultuuripärandit, ohustades inimeste vara ja tervist ning takistades majandustegevust. Nende riskide maandamine hõlmab nii kaitset üleujutuste eest, valmisolekut üleujutusteks kui ka üleujutuste prognoosimist ja hoiatussüsteeme.

Esialgse ja ajakohastatud üleujutusohuga riskide hinnangule vastavalt Jõelähtme valla territoorium riskipiirkondade hulka ei kuulunud. Kuid üleujutusohuga oluliseks riskipiirkonnaks on määratud Maardu linna Maardu järve äärsel elamupiirkonna lääneosa, mis vahetult piirneb Jõelähtme valla tiheasustusega alaga. ÜP koostamise käigus laiendati riskipiirkonda Maardu järve edelakaldal üleujutusohuga piirnevatele aladele. Maa-ameti üleujutusosalade kaardirakenduse kohaselt jääb osa planeeringuala üleujutusohu riskipiirkonda.

DP alal vähendab üleujutusohu ka müratõkkevall.



Esinemistõenäosus 1 x 50 aasta

Joonis 7. Maardu järve võimalik üleujutuspiirkond DP ala suhtes. Allikas: Maa-amet X-Gis.

Hüdrogeoloogilistest tingimustest ning pinnakatte paksusest ja koostisest tulenevalt kuulub ala Eesti põhjavee kaitstuse kaardi alusel jääb piirkond nõrgalt kaitstud põhjaveega alale.

DP ala jääb osaliselt Tallinna ja ümbruse reoveekogumisalale (RKA0370010). Vastavalt Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale on võimalik DP ala liita olemasoleva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. DP ala ühisveevarustus ja -kanalisatsioon lahendatakse vastavalt piirkonna vee-ettevõtja Loo Vesi OÜ tehnilistele tingimustele.

Juhul kui liitutakse valla ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemiga, ei ole oodata negatiivseid keskkonnamõjusid. DP-ga kavandatud mahus hoonestuse rajamine ei too eldatavalt kaasa

Jöelähtme valla Liivamäe küla Ilunurme tee 1, 3, 5, 7, 9, 10, 12, 14, 16 ja Linnuka tee 1, 5, 9 maaüksuste ning lähiala DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang veetarbimist mahus, mis võiks mõjutada põhjaveevaru suurust ja seeläbi põhjustada olulist keskkonnamõju.

Liig- ja sademevee ärajuhtimise meetodi valikul peab alati arvestama asukohta ja konkreetseid olusid. Kruntidelt ärajuhitavat liig- ja sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele. Sademevee eesvooluna transpordimaa kruntidelt saab kasutada olemasolevat kraavisüsteemi. Sademevee ärajuhtimise täpne lahendus antakse vastavate projektidega ja sademevesi juhitakse kraavide ja torustikega ära. Veeseaduse § 129 järgi tuleb sademevee käitlemisel võimalusel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Soovitav on kasutada sademeveest vabanemiseks looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda kohapeal eelkõige maastikukujundamise kaudu, kus võimalik. Samuti on soovitatav sademevett lokaalselt immutada ja koguda haljastuse kastmiseks kasutamiseks.

Täiendavat negatiivset mõju pinnaveele sademe- ja liigvee ärajuhtimisega seega ei avaldata.

DP realiseerimisega ei ole oodata olulist mõju pinnaveele ja põhjavee režiimile või kvaliteedile.

5.5 Jääkreostus

DP alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust ning toimunud tootmist keskkonnaohtlikku tegevust. Seetõttu ei ole eeldada pinnase- või põhjavee reostust, mis seaks piirangud detailplaneeringuga kavandatavale tegevusele.

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

Tootmistegevuse läbiviimine korraldatakse praegu ja edaspidi kinnistes hoonetes, kust tootmismüra välja ei kosta. Akukon Eesti OÜ (töö nr 240553-1) poolt on 2024. aasta kevadel teostatud lühiajalised helirõhutasemete mõõtmised, et fikseerida müraolukord piirkonnas. Hetkel on piirkonnas müra normtase tagatud.

Samuti hinnati müravalli asukoha muutmisest tuleneda võivat müraolukorra muutust. Järeldus oli et samade parameetritega muldvalli nihutamine põhja poole ca 10-15m ei muuda müraolukorda kui muud tingimused jäävad samaks.

Ehitusaegsed tööd ja transport põhjustavad teatavas ulatuses ehitusaegseid häiringuid, kuid need mõjud on lühiajalised. Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitusmüra ja vibratsiooni tasemeid. Tegu on samuti mööduvate mõjudega ning arvestades tegevuse mahtu ei ole ehitustööde korrektsel korraldamisel oodata olulist ehitusaegset mõju.

Piirkonna välisõhu kvaliteet on eelduslikult hea. Välisõhu saasteluba (keskkonnaluba) omab kõrvalkinnistul Linnuka tee 7 (katastrinumbr 24501:001:0227) asuv ettevõtte Blastserv OÜ, kelle põhitegevusalaks on metallitöötlus ja metallpindade katmine. Kaugemale lääne poole jääb keskkonnalooga puidutöötlemisettevõtte Thermory AS.

Arvestades planeeritavat mahtu, ei kaasne DP realiseerimisega olulist liikluskoormust ning sellega kaasnevat müra ja õhusaastet.

Kavandatava hoonestuse küttelahendus määratakse detailplaneeringu või ehitusprojekti koostamisel. Individuaalsetel küttelahendustel oluline negatiivne keskkonnamõju puudub.

Jõelähtme valla Liivamäe küla Ilunurme tee 1, 3, 5, 7, 9, 10, 12, 14, 16 ja Linnuka tee 1, 5, 9 maaüksuste ning lähiala DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Ehitustööde käigus toimub ehitusobjektide valgustamine. Võrreldes olemasoleva olukorraga on valgustusest tulenev keskkonnamõju (nii positiivne kui negatiivne) eeldatavalt ebaoluline. Kinnistu valgus(reostus) võib tinglikult suureneda, kuid kuna tegu on juba tänavavalgustusega tiheasustusalaga, siis olukord olulisel määral ei muutu. Kasutatakse kaasaegseid energiasäästlike valgustuslahendusi, vältida valgust ülesse suunavaid lahendusi ning arvestada ümbritsevate hoonete paiknemist (vältida valgustuse olemasolevatesse akendesse suunamist).

Kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole oodata olulist soojuse emissiooni või lõhnahäiringu tekke võimalust.

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

5.7 Mõju inimese tervisele ning sotsiaalsetele vajadustele ja varale

DP lahendus on kehtivat ÜP-d muutev, kuid üldjoontes vastab Jõelähtme valla koostatavale üldplaneeringule.

Olulist negatiivset sotsiaal-majanduslikku mõju ei ole ette näha.

5.8 Mõju kliimamuutustele ja kliimamuutustega kohanemine

Kavandatava tegevusega kaasneb maakasutuse muutus – osalisel on kavandatav elluviimiseks vajalik ka metsamaa raadamine.

Temperatuuritõusuga kaasnev kuumalainete sagenemine on üks peamisi tulevikukliima riske nii Eestis kui ka mujal maailmas. Kuumalained võimenduvad eeskätt soojusaare efektina, kus suured tumedad pinnad (nt: asfaltteed, asfaltkattega parklad, bituumenkatused) neelavad suurema osa päikesekiirgusest, mis omakorda kütavad õhku. Tekkiv soojusaar on ümbritsevast maapiirkonnast märkimisväärselt soojem tehisola. Maa-ameti soojussaarte kaardirakendusest on näha, et olulised soojussaarte tekkekohad on tehнопargid. Samuti on täheldada soojussaarte teket parklate puhul. Planeeringuliselt tuleb püüda soojussaarte teket vähendada nähes ka äri- ja tootmishoonete kruntidele ette kõrghaljastuse rajamist, mis aitab soojussaarte efekti vähendada. Samuti on soovitatav kasutada maastikukujunduses veelemente (tiigid, avatud kraavid), mis võimaldavad vähendada nii temperatuuritõusu kui ka puhverdada sagenevate tormidega kaasnevate valingvihmade veekoguseid. Vältida suurte ilma haljastuseta parklate kavandamist – liigendada parklaid pöösaste ja puudega.

Kõikide arendustegevuste puhul tuleb arvestada endise keskkonnaministri poolt kinnitatud kliimamuutustega kohanemise arengukavaga¹. Kliimamuutustega kohanemise arengukava ja selle juurde kuuluva rakendusplaani kohaselt toob äärmuslike ilmastikunähtuste sagenemine suure tõenäosusega kaasa raskemate ilmastikuoludega seotud loodusõnnetuste sagenemise. Võivad kaasned veetaseme muutus, sademete hulga ja temperatuuri äärmuslikud muutused. Kavandatava tootmisala ning olemasoleva elamuala vahele tuleb jätta haljaspuhver leevendamaks tulenevaid võimalikke mõjusid. Muuhulgas on soovituslik territoorium liigendada, vältida ulatuslikke kõvakattega pindu, et vähendada kuumasaarte teket, tolmu jm ainete lendumist ning tagada esteetilisem ning puhtam keskkond. Kliimamõju leevendamiseks parklate ja platside rajamisel tuleb eelistada katet, mis tagab sadevee läbilaskevõime. Asfaldi ja betooni kasutamist võimalusel vältida või liigendada suuri tehispindasid rohealade või kõrghaljastusega.

¹ <https://envir.ee/kliimamuutustega-kohanemise-arengukava>

Jõelähtme valla Liivamäe küla Ilunurme tee 1, 3, 5, 7, 9, 10, 12, 14, 16 ja Linnuka tee 1, 5, 9 maaüksuste ning lähiala DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Planeeringu sademeveelahenduse kavandamisel tuleb arvestada prognoositavate sademete hulga suurenemise ja tormide sagenemisega. Eelistada tuleb looduslähedasi sademevee lahendusi, sh avatud kraave ja tiike, mille sademevee koguste puhverdamise võime on suurem kui torustikel. Sademevee lahenduste projekteerimisel, sh dimensioneerimisel, tuleb arvestada muutuvate kliimaoludega.

Kuivõrd tegu on planeeringuga, siis otseseid kasvuhoonegaaside heiteid, mis kaasnevad kavandatavate uute ehitiste elektri- ja soojusenergia tarbega ning mootorkütuste tarbega ei ole võimalik hetkel asjakohaselt hinnata. Juhul kui alale kavandatakse edaspidi olulise kasvuhoonegaaside heitega käitisi tuleb nende mõju kliimale hinnata vastavate tegevuslubade taotlemisel. Kaasaegsed hooned kasutavad siiski vähem elektrienergiat ja sellega väheneb elektrienergia tootmise vajadus, mis läbi paiskub energia tootmisest õhku vähem heitgaase ja kasvuhoonegaase.

Lokaalsed mõjud on olemas, kuid olulist ebasoodsat mõju kavandatava tegevusega kaasnevalt kliimamuutustele oodata ei ole.

5.9 Visuaalne mõju

Detailplaneeringu elluviimine muudab visuaalset maastikupilti.

Arhitektuursed tingimused tagavad eeldatavalt hoonete sobitumise piirkonda.

5.10 Mõju kultuuriväärtustele

Kultuurimälestiste riikliku registri andmetel lähipiirkonnas muinsuskaitseobjekte ei ole.

Mõju kultuuriväärtuste säilimisele DP realiseerimisel puudub.

5.11 Avariolukordade esinemise võimalikkus

Planeeringualale ei ole eeldatavalt kavandatud uusi keskkonnaohtlikke rajatisi ega tegevusi.

Seega ei ole eeldada kavandavast tegevusest tulenevaid võimaliku olulise keskkonnamõjuga avariolukordade esinemist.

5.12 Lähipiirkonna teised arendused ja võimalik mõjude kumuleerumine

Planeeringuala kontaktvööndis toimub ja on oodata teisi arendusi. Piirkond on perspektiivikas arenguala, mille arendamine toimub etapiti.

Samuti toimub piirkonnas vilgas elamuarendust. Otsene koosmõju või mõjude kumuleerumine puudub. Seoses üldise autostumise ja tänavatevõrgu väljaehitamise ei saa välistada piirkonnas üldist mõõdukat müratasemete või õhusaastetasemete tõusu tulevikus.

5.13 Keskkonnalubade vajadus

Hetkel, DP algatamise staadiumis, pole teada, millist tootmist uutes hoonetes täpsemalt hakatakse tegema. Tööstusheite seadus määrab suure keskkonnaohuga tööstuslikud tegevusvaldkonnad ja sätestab nõuded nendes tegutsemiseks ja vastutuse nõuete täitmata jätmise eest. Antud alale tootmishoonetesse vastavaid tegevusi suure tõenäosusega ei kavandata. Seaduse alusel 06.06.2013 vastu võetud Vabariigi Valitsus määrus nr 89 "Alltegevusvaldkondade loetelu ning künnisvõimsused, mille korral on käitise tegevuse jaoks nõutav kompleksluba"

Jöelähtme valla Liivamäe küla Ilunurme tee 1, 3, 5, 7, 9, 10, 12, 14, 16 ja Linnuka tee 1, 5, 9 maaüksuste ning lähiala DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang täpsustab tegevusi, mille käitamiseks on nõutav kompleksluba. Tegevused on sarnase iseloomuga olulise keskkonnamõjuga tegevustele KeHJS järgi, millele tuleb algatada KMH.

Võimalike keskkonnahäiringute vähendamist, keskkonna hea seisundi tagamist ning keskkonnale kahju tekitamise vältimine ja keskkonnale tekitatud kahju heastamist reguleerib keskkonnaseadustiku üldosa seadus. Seaduse § 11 (ettevaatuspõhimõte) lõige 2 järgi selgitatakse keskkonnariskiga tegevuste suhtes otsuste tegemisel välja nende tegevuste mõju keskkonnale ning seaduses sätestatud juhtudel ja korras tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamise menetlus. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse peatükk 5 reguleerib keskkonnalubade menetlust ja loa olemasolu seadusega sätestatud juhtudel. Keskkonnaluba annab õiguse vähemalt üheks seaduse § 41 nimetatud, milleks on vee erikasutus, saasteainete viimine paiksest heiteallikast välisõhku või jäätmete käitlemine. Keskkonnaloa annab Keskkonnaamet. Loa andmisel tuleb loa andjal täiendavalt kaaluda keskkonnamõju hindamise (KMH) vajadust.

Jäätmeseaduse § 73 alusel on jäätmeluba vajalik jäätmete kõrvaldamiseks, jäätmete taaskasutamiseks, ohtlike jäätmete taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks majandustegevuse käigus, metallijäätmete taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks majandustegevuse käigus. Hetkel pole teada taoliste ettevõtete (käitiste) asumist hinnatavale alale.

Võimalike äri- ja tootmisettevõtete keskkonnaloa, keskkonna kompleksloa või paikse heiteallika registreeringu kohustus tuleb selgitada vastavalt iga ettevõtte kavandatavast tegevusalast ja -mahust. Keskkonnalubade ja keskkonnakomplekslubade taotlemisel tuleb hinnata vastavust välisõhu kvaliteedi piirväärtustele, arvestades piirkonnas esinevat foonisaastet. Planeeringu faasis, kus pole teada tegutsema hakkavad ettevõtted, mahud, heiteallikate paiknemine jms algandmed, ei ole võimalik hinnata saasteainete heitkoguseid ega mõju õhukvaliteedile. Paikse heiteallika käitamiseks vajaliku keskkonnaloa saamise eelduseks on tegevuse vastavus õhukvaliteedi piirväärtustele.

5.14 Muud aspektid

Riigipiiriülese mõju esinemist käsitletava detailplaneeringuga kavandatava tegevusega kaasnevana ei ole oodata.

Vastavalt KeHJS § 33 lg 4 p 3 kohaselt tuleb eelhindangus hinnata strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasust ja olulisust keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse. Antud juhul strateegiline olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse puudub.

Vastavalt KeHJS § 33 lg 4 p 5 tuleb eelhindangus hinnata strateegilise planeerimisdokumendi, sealhulgas jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsust EL keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel. Antud juhul on tegu võrdlemisi väiksemahulist uut hoonestust kavandatava detailplaneeringuga. Seos Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisega puudub. Edasises DP koostamise menetluses tuleb rakendada Euroopa Liidu keskkonnavalastes õigusaktides sätestatud säästvuse, ettevaatlikkuse ja vältimise põhimõtteid.

Kui DP-ga planeeritakse võimalikku olulist keskkonnamõju kaasa toovat tegevust, siis tuleb kaaluda KSH vajadust, mida on ka eelhindangu näol tehtud. Põhimõte kaaluda KSH läbiviimist on kooskõlas Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktidega, sest vastava põhimõtte sätestab ka Euroopa Parlamendi ja Nõukogu direktiiv 2011/92/EL.

6 Ettepanek KSH algatamise/algatamata jätmise kohta

Sisuliselt kavandatakse DP alal tehнопargi edasiarendust, kus on kaasaegsetele nõuetele vastavad tootmis- ja ärimaa kinnistud koos sinna juurde kuuluvate tehnovõrkudega. Selline läbimõeldud terviklik vajaduspõhine ärikinnisvara arendus on suunitlusest lähtuvalt logistiliselt soodsas asukohas paiknev infrastruktuuri „toorik“, kus arendaja planeerib atraktiivsed multifunktsionaalsed või spetsiifilised krundid ja vastavalt erinevate huvitatud klientide vajadusele ka hooned terviklikult/osaliselt välja ehitab.

Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) andmebaasi² andmetel looduskaitsealused objektid planeeringualal puuduvad.

Kanakulli elupaigale DP lahenduse elluviimisega täiendavat olulist negatiivset mõju ei avaldata.

Planeeringuline nõue, et rohevõrgustiku funktsioneerimiseks ei tohi looduslike alade osatähtsus tuumalas langeda alla 90% on DP alal täidetud ka müravalli nihutamise korral.

Planeeringuga ei kavandata tegevusi, mis kuuluksid KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu.

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. KSH läbiviimine ei ole seega käesoleva eelhindangu alusel vajalik järgnevatel põhjustel:

- 1) detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevana ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks täiendavat negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;
- 2) lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha DP realiseerimisel eskiisiga kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;
- 3) planeeringualal ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid ja kaitsealasid. Kõrvalkinnistul kaitsealuse liigi elupaikasid planeeringuga kavandatav tegevus negatiivselt ei mõjuta;
- 4) detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta eeldatavalt kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega kaasneb piirkonna liikluskoormuse ja mürataseme suurenemine, kuid see ei too kaasa ülenormatiivseid tasemeid;
- 5) detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele;
- 6) planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

² <http://loodus.keskkonnainfo.ee/eelis/default.aspx>

Jõelähtme valla Liivamäe küla Ilunurme tee 1, 3, 5, 7, 9, 10, 12, 14, 16 ja Linnuka tee 1, 5, 9 maaüksuste ning lähiala DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Detailplaneeringus keskkonnatingimustega arvestamine on igakülgset võimalik planeeringumenetluse käigus vastavalt planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 12. Samuti saab DP koosseisus vajadusel teha täpsemaid uuringuid ja anda hinnanguid.

DP ala ühisveevarustus ja – kanalisatsioon lahendatakse vastavalt piirkonna vee-ettevõtja Loo Vesi OÜ tehnilistele tingimustele. **Sademe- ja liigvee täpsem ärajuhtimise lahendus koos käideldavate või omal krundil immutavate koguste arvutustega lahendatakse ehitusprojektides.**

KSH eelhindangu ülesanne on hinnata võimalikku olulist keskkonnamõju ja ei ole otseselt hinnata hoonete ruumilist mõju ja hoonestuse keskkonda sobitumist. Antud teema lahendamine on planeeringu koostamise ülesanne.

DP elluviimine ei too kaasa olulist keskkonnamõju, mis nõuaks KSH läbiviimist. Planeeringulised küsimused (sh lõplik hoonete maht) tuleb lahendada planeeringu koostamise käigus.

Võimalike keskkonnahäiringute vähendamist, keskkonna hea seisundi tagamist ning keskkonnale kahju tekitamise vältimine ja keskkonnale tekitatud kahju heastamist reguleerib keskkonnaseadustiku üldosa seadus. Seaduse § 11 (ettevaatuspõhimõtte) lõige 2 järgi selgitatakse keskkonnariskiga tegevuste suhtes otsuste tegemisel välja nende tegevuste mõju keskkonnale ning seaduses sätestatud juhtudel ja korras tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamise menetlus. Käesoleval hetkel keskkonnalubade vajadust ei ole eeldada.

KSH algatamise või mittealgatamise täiendava otsuse saab teha siiski vaid kohalik omavalitsus ning planeeringu koostamisel ja kehtestamisel tuleb kavandatava tegevuse aspekte hoolikalt kaaluda ehk planeerida. Lisaks eelhinatud 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 juba kaasatud asutustelt.

Jõelähtme valla Liivamäe küla Ilunurme tee 1, 3, 5, 7, 9, 10, 12, 14, 16 ja Linnuka tee 1, 5, 9 maaüksuste ning lähiala DP keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Kasutatud materjalid

Allikmaterjalid:

Harju maakonna planeering 2030+

Jõelähtme valla arengukava 2023-2035

Jõelähtme valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2018-2029

Loo aleviku, Liivamäe küla, Saha küla ja Nehatu küla üldplaneering

Koostatav Jõelähtme valla üldplaneering

Seadused, määrused:

Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3)

Looduskaitseseadus (RT I, 23.03.2015, 122)

Ehitusseadustik (RT I, 05.03.2015, 1)

Atmosfääriõhu kaitse seadus: (RT I, 05.07.2016, 1)

Jäätmeseadus (RT I 2004, 9, 52; RT I, 12.12.2018, 40)

Veeseadus (RT I, 22.02.2019, 1)

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (RT I 2005, 15, 87)

Keskkonnaseadustiku üldosa seadus (RT I, 28.02.2011, 1)

Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu (RT I 2005, 46, 383)

Andmebaasid:

EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem), Keskkonnaagentuur: <http://loodus.keskkonnainfo.ee>

Maa-ameti geoportaal: <http://geoportaal.maaamet.ee>

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