

**Tammenõlva kinnistu ja lähiala detailplaneeringu  
keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH)**

**Väljatöötamise kavatsus (VTK)**

**Nimetus:** Tammenõlva kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine. Väljatöötamise kavatsus.

**Töö teostaja:** **LEMMA OÜ**  
Reg nr 11453673  
Värvi tn 5 – A308, Tallinn, 10621  
Tel +372 5059914, +372 6732244  
E-post [info@lemma.ee](mailto:info@lemma.ee)

**Töö tellija:** **Carlyle Group OÜ**  
Tammenõlva, Manniva küla, Jõelähtme vald, 74217  
E-post [tammenolva@gmail.com](mailto:tammenolva@gmail.com)

**KSH juhtekspert:** Piret Toonpere

**Töös osalesid:** Andres Tõnisson, Mihkel Vaarik

**Töö versioon:** **3.10.2019**

## Sisukord

Sisukord.....	3
Sissejuhatus.....	4
2 KSH objekt ja ulatus.....	5
3 Kavandatud tegevuse ehituslik maht, ala võimalik kasutuskooormus.....	6
4 Keskkonnatingimused.....	7
4.1 Maastik.....	7
4.2 Geoloogia.....	8
4.3 Pinnamood.....	9
4.4 Maakate ja taimestik.....	9
4.5 Asustus.....	11
5 Kehtivad või koostatavad planeeringud ja kooskõla nendega.....	13
5.1 Harju maakonnaplaneering 2030+.....	13
5.2 Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud 2003).....	14
5.3 Koostatav (vastu võetud) Jõelähtme valla üldplaneering (2019).....	14
6 Detailplaneeringuga kaasneda võiv oluline keskkonnamõju.....	15
6.1 Mõju inimese tervisele, sotsiaalsetele vajadustele ja varale.....	16
6.2 Mõju bioloogilisele mitmekesisusele, sh taimedele, loomadele, rohevõrgustikule.....	16
6.3 Mõju põhjavee kvaliteedile ja -varule.....	17
6.4 Mõju merele.....	18
6.5 Mõju rannale.....	18
6.6 Mõju maastikule, kultuuripärandile, visuaalsele keskkonnale.....	19
7 Võimalikud alternatiivid detailplaneeringus kavandatud tegevusele.....	20
8 Metoodika.....	22
9 KSH osapooled.....	23
10 KSH eeldatav ajakava.....	24
11 KSH VTK-le esitatud ettepanekud ja nendega arvestamine.....	25
11.1 Keskkonnaameti seisukoht VTK-le.....	26
11.2 Keskkonnaameti seisukohaga arvestamine VTK korrigeerimisel.....	29

## Sissejuhatus

Jõelähtme Vallavolikogu 11. oktoobri 2018 otsusega nr 140 algatati Manniva küla Tammenõlva kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine koos keskkonnamõju strateegilise hindamisega (KSH-ga). Detailplaneeringu puhul, mille koossisus on algatatud KSH, tuleb, vastavalt PlanS § 124-le, järgida üldplaneeringu menetlusele ettenähtud nõudeid.

Vastava KSH korral algab menetlus KSH väljatöötamise kavatsuse (VTK) koostamisest. Seaduse (PlanS § 80 lg 2) kohaselt määratakse VTK-s KSH ulatus, eeldatav ajakava, kaasneda võiv oluline keskkonnamõju, seahulgas mõju inimese tervisele, piiriülese keskkonnamõju võimalikkus, võimalik mõju Natura 2000 võrgustiku alale ja muu asjasse puuduv teave.

VTK koostamisel tuli omavalitsusel küsida asjaomaste asutuste seisukohti, seda on Jõelähtme Vallavalitsus ka teinud - Keskkonnaameti Põhja regioonilt saadud seisukohaga (ptk 10.1) on VTK-s arvestatud (ptk 10.2). Edaspidi on VTK aluseks KSH aruande koostamisele. Eraldi avalikku arutelu VTK ei eelda, küll võib seda tutvustada koos detailplaneeringu eskiiside tutvustamisega. VTK avalikustatakse omavalitsuse veebilehel.

KSH aruanne peab vastama KeHJS-s (§ 40) toodud nõuetele.

## 1 KSH objekt ja ulatus

Keskonnamõju strateegilise hindamise objektiks on Harju maakonnas, Jõelähtme vallas, Manniva külas asuva Tammenõlva (2) ja Vahukari kinnistute ning lähiala detailplaneering (edaspidi DP), millega on kavandamisel **puhkeotstarbelise külustuskeskuse** rajamine Tammenõlva kinnistutel ning elamukrundi moodustamine Vahukari kinnistul. Külustuskeskuse rajamiseks kasutatakse endise Siimu talu olemasolevat, osaliselt ümberehitatud ja ehitamisel olevaid, hooneid, lisaks millele on kavas püstitada mitmeid uusi ehitisi, valdavalt kámpingumaju).

Planeeringuala suurus on u 23 ha. Planeeringuala paiknemine on esitatud **Joonis 1**.



**Joonis 1. Planeeringuala paiknemine. Alus: Jõelähtme valla planeeringute infosüsteem EVALD**

**KSH eesmärgiks** on selgitada, kuidas kavandatud tegevus sobitub piirkonna looduslike eelduste ja keskkonnaningimustega. Nii puhkekeskuse hoonestuse suurust, funktsionaalsust kui ka kavandatud ehitiste asukohta saab DP koostamise käigus täpsustada, esmalt lähtub KSH DP eskiisist.

**KSH ulatus.** Lisaks otsesele planeeringualale käsitletakse KSH-s ka kontaktala u 100 m ulatuses. Perspektiivses puhkekeskuses kavandatud tegevused (majutus, seminarid, toitlustus, vabaõhuüritused jne.) on eeldatavasti tavapärased ning nendega ei kaasne olulisi häiringuid väljaspoole DP ala.

## 2 Kavandatud tegevuse ehituslik maht, ala võimalik kasutuskooormus

Tammenõlva kinnistute baasil on kavandamisel aastaringselt kasutatava puhkekeskuse rajamine, kus küllastajatele pakutakse järgmisi teenuseid: majutus, sh majutus eraldi peremajades, toitlustus, saun, konverentsid, rattalaenus, tervislikud ja harivad õuetegevused.

Samaaegselt toimiks puhkekeskuse enda majapidamine, kus võib olla esindatud väikesemahuline loomapidamine, juur- ja puuviljade ning ravimtaimede kasvatamine.

Puhkekeskuse olemasolevad, poolleiolevad ja kavandatud ehitised on DP eskiisi kohaselt liigitatavad 19 nimetuse järgi, eraldivõetuna on tegemist **maksimaalselt 35 ehitisega**. Neist 26 kuuluksid esimesse, 9 teise ehitusjärjekorda. Kavandatud uushoonestusest moodustavad poole (18) ühele perekonnale mõeldud kámpingumajad.

Tána on krundil olemas (või poolleli) **11 ehitist**, neist 6 ajaloolise talusüdame lähistele. Osadele neist on välja antud ehitusluba (sisuliselt ümberehitusluba) ja ühel juhul (sügav kaevis astangu serval) on ehitamine peatatud. Randa on püstitatud 5 kámpingumaja (nn „klaasmaja“), millest üks on valmis ja teised poolleli. Need kámpingumajad on püstitatud ilma ehitusloata.

Olemasolevate ehitiste juurde on välja ehitatud veetorustik ja heitvee kogumise-árajuhumise võimalus: heitvesi juhitakse tána hoonestusest ida pool asuvasse suletud kogumismahutisse (10 m<sup>3</sup>). Kavandatava peahoone reovesi on projekti<sup>1</sup> kohaselt kavas juhtida klindialusele tasandikule, kus toimub kas reovee pinnasesse immutamine või juhtimine merre (sõltuvalt geoloogilistest tingimustest, mida DP käigus tápsustatakse). Peahoone veetarbeks / reovee koormuseks on kavandatud 7,3 m<sup>3</sup>/d., mis tähendab, et kogu kompleksi keskmine veetarve / reovee koormus tuleks üle 10 m<sup>3</sup> páevas.

Olemasolevate ja kavandatavete ehitiste ehitistealune pind kokku on maksimaalselt 2835 m<sup>2</sup>, perspektiivse árimaa krundi táisehituse protsent oleks seega kuni 1,3%. Ehitistealune pind ja táisehituse % on suuremad tána olemasolevate hoonete alal, olemasoleval elamumaa katastriüksusel. Kavandatavad uusehitised on ette náhtud valdavalt väiksemahulise, kuni kahekorruselise hoonestusena, mis tähendab, et ehitised ei mõju maastikus domineerivana.

Kavandatava kompleksi kasutamiseks on ette náhtud u 40 parkimiskoha rajamine, juurdepáás arendusalale toimuks vallale kuuluva Siimo tee kaudu. Arendusala kasutaks joogivee saamiseks Sootalu tee 1 asuvat puurkaevu, DP-ga on kavandamisel omapuhasti (koos imbväljakuga) rajamine astangu esisele tasandikule, alternatiiviks on siin suletud kogumismahuti(d) astangu ülemisel terrassil.

Kogu kompleksi maksimaalseks (samaaegseks) kasutuskooormuseks võib hinnata **kuni 100 inimest**, mis jagunevad järgmiselt: kámpingumajad (23) – 60, majutushoone – 15, üürimaja – 10, personal – 10.

Kuna kavandatav kompleks sisaldab mitmeid erinevaid teenuseid, mida võivad samaaegselt tarbida mitmed küllastajate sihtgrupid: üksikisikud, perekonnad, seltskonnad jne., siis on kompleksi maksimaalset kasutatavust keeruline prognoosida. Samaaegselt võib kompleksis ööbida sadakond inimest, suveperioodil mõnevõrra rohkem. Ei ole tõenäoline, et kogu kompleks oleks pidavalt maksimaalses kasutuses. Lühiajalist peatumist ilma ööbimiseta (suvepäevad, kontserdid, koolitused jne) on võimalik lisaks pakkuda veel ligikaudu paarikümnele inimesele.

---

<sup>1</sup> Tammenõlva kinnistu põhiprojekt. Veevarustus ja kanalisatsioon. UÜ EstKONSULT, töö nr K-02-2018.

Küsimus kompleksi mahtuvusest on (lisaks majanduslikule tasuvusele) sõltuv ka asukoha keskkonnataluvusest, mida KSH-s selgitatakse.

Vahukari kinnistule on kavandatud väikeelamu krundi moodustamine koos kuni kolme ehitise lubamisega, ehitistealuse pinnaga kokku kuni 325 m<sup>2</sup>. Vahukari kinnistu tehnovõrgud on ühendatud Tammenõlva omadega. Kasutusviisi mõttes oleks tegemist tavalise ühepere-majapidamisega.

## 3 Keskkonnatingimused

### 3.1 Maastik

Planeeringuala paikneb osaliselt (ligikaudu pooles ulatuses) Harju lavamaa maastikurajoonis, täpsemalt selle serval, Põhja-Eesti paekalda alumisel ehk Kambriumi terrassil. Selle terrassi serval asus ajaloolise Siimu talu hoonestus ja siia on kavandatud ka enamik puhkekeskuse uusi hooneid. Soome lahe rannikumadalikust eraldab seda terrassi kuni 7 m kõrgune aastang (Kambriumi klint). Astangu serva kõrgus merepinnast küünib 15 meetrini. Tegemist on liivakivi klindiga, mis kulgeb enam-vähem rööpselt ülemise ehk lubjakivi klindiga (Ülgasel).



Joonis 2. Tammenõlva, vaade ülemiselt astangult mere suunas, 2018.

Põhja-Eesti klindi ülemine, põhiliselt lubjakivist koosnev, astang jääb Ülgase küla juurde, planeeringualalt lõuna suunas. Põhja-Eesti klindi geomorfoloogilise liigestuse<sup>2</sup> kohaselt kuulub DP ala

---

<sup>2</sup> Suuroja, K. 2006. Põhja-Eesti klint.

oma kõrgemas osas Kallavere-Ülgase klindipoolsaare koosseisu. Oma madalamas osas kuulub DP ala rannikumadaliku Lahepere-Tsitre maastikurajooni koosseisu<sup>3</sup>.

Kambriumi astangu jalamil, rannikumadaliku piires, võib eristada kaht madalamat (kuni 2 m) terrassi. Need terrassid kujutavad endast Läänemere kunagist rannajoont markeerivaid tasandikke, mis on kujunenud pikemaajase meretaseme püsimise tagajärjel.

Manniva kaheosalist klinti on profiilina kirjeldatud Ivar Aroldi<sup>4</sup> uurimuses, klinti üldisemalt August Tammekannu<sup>5</sup> monograafias. Kambriumi klint on kõrgem Kostiranna külas (kuni 17 m merepinnast) ja madaldub Manniva külas järk-järguliselt u 5 m võrra.

Rannik Tammenõlva ja Vahukari kinnistute piires on madal, kruusane, roostunud ja sisaldab keskmise suurusega rändrahnede. Avatud rannalõik liigitub (koostatava üldplaneeringu kohaselt) üleujutusohhtlikuks kahes lühikeses rannalõigus. Need lõigud asuvad olemasoleva paadisilla naabruses (neemiku kohal) ja Vahukari kinnistu idaosas. Need nn korduvalt üleujutatavad rannaribad ei ulatu ametlikust veepiirist olulisel määral sisemaale - olles üldplaneeringu kaardile kantud roostikuala kontuuri alusel, saab nende sügavust hinnata umbes 20 m peale. Seega võib ranna ehituskeeluvööndi täpsel määratlemisel võtta aluseks roostikuala piiri, mis täna ulatub 0-30 m veepiirist sisemaale.

Planeeringuala serval, rööpselt Siimo teega laskub mereni Uuetoa oja (kraav), mille kaudu jõuab merre klindiasangust ja teekraavidest väljakiilduv pinnasevesi. DP ala lääneosas voolab teine väiksem oja, mis on endale kujundanud salkorulaadse süngi. Kuna maapind DP alal on üldiselt savikas ning ka ehitussüvenditest väljakaevatud (ja lohkude täitmisel kasutatud) pinnas on savikas, siis on pinnavee nõrgumine maapinda üldiselt aeglane, mitmel pool on soodumus lodude tekkeks. Ka aluspõhja kihtide nõrk lõunasuunaline kallakus ei soodusta pinnase- ja põhjavee kiiret äravoolu mere suunas.

### 3.2 Geoloogia

Tammenõlva kinnistu kõrgema ehk klindipealse ala aluspõhja moodustavad Alam-Kambriumi ajastu Tiskre ja Lükati kihistiku savid ja aleuroliidid. Klindiesise ala aluspõhja moodustavad samad kivimid, kusjuures siin on settekivimite lasundi ülemine osa on esmalt murrutatud ja seejärel merre kantud. Detailsemat aluspõhja kihtide iseloomustust võib leida lähikonnas asuvate puurkaevude kirjeldustest (Silla ja Nõmme talu puurkaevud ida pool Manniva külas. Kõige sügavamale ulatuvalt iseloomustab Tammenõlva geoloogiat puurkaev nr 16927 Sootalu tee 1 kinnistul.

Otseselt Tammenõlva kinnistul on hiljuti puuritud kolm puurauku (2-2,5 m), mis iseloomustavad maapinnalähist aluspõhja ja pinnakatet, samuti põhjavee taset<sup>6</sup>. Üldistatult võib öelda, et klindipealsel alal, ajaloolise talukoha südames, ulatuvad Kambriumi liivakivid umbes 1 m sügavuseni maapinnast. Lõuna suunas, kuni Sootalu tee 1 puurkaevuni (500 m kaugusel), lasuvad aluspõhja kivimid juba 5 m sügavusel. Liivakivide all, umbes 5 m sügavusel maapinnast, algab Kambriumi sinisavi, mis esineb ümbruskonnas mitmekümne meetri paksuse kihina. Põhjaveetase klindipealsel alal jääb maapinnast 1-1,5 meetrini.

<sup>3</sup> Linkrus, E. 1998. Põhja-Eesti rannikumadalik ja Soome lahe saared.

<sup>4</sup> Arold, I. 1960. Jägala ümbruse geoloogiast. EGS-i aastaraamat 1959: 5-20.

<sup>5</sup> Tammekann, A. 1940. The Baltic Glint. Part I. Morphography of the Glint. - Publicationes Instituti Universitatis Tartuensis Geographici. 24,103.

<sup>6</sup> Tammenõlva ehitusgeoloogilise uuringu aruanne. OÜ REI Geotehnika, töö nr 3842-16. Tallinn, 2016



Tammenõlva kinnistu klindialusel alal ei ole puurauke (või siis sügavamaid kaeveid) tehtud. Kuna klindialusele alale on ühe võimalusena kavandamisel biopuhasti koos immutusväljakuga, siis on KSH (või DP) käigus vajalik täpsustada pilti sealsest geoloogilisest ehitusest, vähemalt maapinnalähedases lõikes. Teatud analoogia saab tuletada Tammenõlvalt u 600 m kaugusel asuva Nõmme talu puurkaevu ( nr 15785) kirjeldusest: merepinnast 2 m kõrgemale rajatud puurauk sisaldab ülemises osas (3 m) mulla, saviseguse liiva ja liiva kihte, sügavamal kui 3 m algab 61 m paksune sinisavi (C<sub>1</sub> In) lasund, selle all Vendi ajastu liivakivid. Nii klindipealasel kui –alusel alal valdab geoloogiliste kihtide lõunasuunaline kallakus<sup>7</sup>, mis aeglustab põhjavee otse merre väljakiildumist.

Sinisavi tüse lasund esineb suure tõenäosusega ka Tammenõlva klindialusel alal, kus pinnakatte paksus on rannavallide esinemise tõttu pigem suurem kui 3 m. Puhastatud reovee maapinda immutamiseks on selline looduslik olukord soodne ning klindialust ala võib (puhtalt põhjavee kaitstuse seisukohalt) lugeda imbväljaku asukohane soodsaks. Samas võib oletada, et põhjavee tase on klindialusel alal pigem kõrge, maapinna lähistelevat ulatuv. Selline olukord eeldaks immutusväljaku asukohas maapinna tõstmist. Või siis immutusest loobumist ja puhastatud reovee juhtimist merre. Kindlasti on aga vaja, enne puhasti asukoha lõplikku määramist, teha eelistatud asukohas maapinnalähedasi (5-10 m) puurimisi.

Tulenevalt ala geoloogilisest ehitusest (diktüoneemaargilliiti sisalduvad kivimikihid Tammenõlvale ei ulatu, nende levik lõpeb Ülgase klindiga) võib pinnasest lähtuvat radooniohtu lugeda mõõdukaks. Vastavas uuringus<sup>8</sup> on kolmes pinnaseproovis (võetud kavandatava peahoone lähistelt) fikseeritud nn normaalne radoonisaldus, mis ehitamise korral eeldab tavapäraseid tõrjemeetmeid.

### 3.3 Pinnamood

DP ala kõrgussuhted on vahelduvad. Klindipealne kinnistu osa, umbes pool planeeringualast, jääb kõrgusvahemikku 16-17 meetrit. Madalamad terrassid jäävad kõrgustele 5 m ja 3 m merepinnast. Tammenõlva kinnistu ida- ja lääneservas lõikuvad klinti lühikesed sügavad sälkorud, mis on kujunenud kivimikihtide lõunasuunalise kallakuse tõttu terrassile kogunenud liigvee ärajuhtimisel.

Kambriumi astang asub merest 150-250 m kaugusel ja on seega suures osas aluseks ranna ehituskeeluvööndi piiritlemisele. Reaalne meretaseme tõus ei ulatu kõrgemale kõige madalamast astangust, seega ei ole sinna juba (ebaseaduslikult) rajatud puhkemajad (5) mere poolt ohustatud.

### 3.4 Maakate ja taimestik

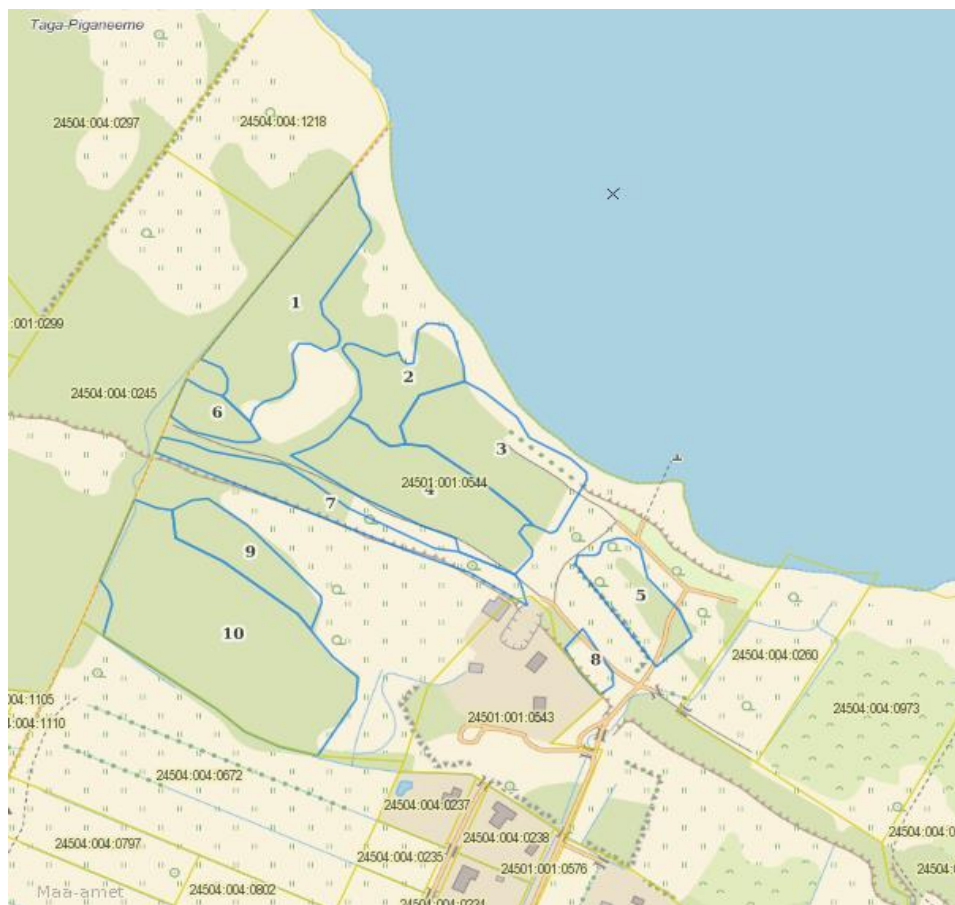
Taimestik valdab Tammenõlva kinnistu puhul lehtmets (55%), rohumaad on 35%. Sarnaselt mujal Kambriumi terrassil esinevatele metsadele ja niitudele on ka Tammenõlva puhul tunnuslik lehtpuude (kask, sanglepp, sarapuu, toomingas, tamm) domineerimine. Mets on korraldatud 2014. aastal (Metsabüroo OÜ), see jaguneb 10 eraldise vahel, mis rühmituvad omakorda nelja-viie lahustüki/metsasalu vahel. Korraldatud metsamaa pindala on 8,3 ha ja see koosneb valdavalt (85%) angervaksa kasvukohatüübi puistutest, kus enamuspuuliigiks on kas sanglepp või kask. Väiksem osa (15%) eraldistest kuulub sinilille kasvukohatüüpi, kus enamuspuuliikideks on kahel juhul haab, ühel juhul tamm. Viimast eraldist (nr 9, pindala 0,5 ha) võib, arvestades ka tammiku vanust (100 aastat) lugeda Tammenõlva kinnistu kõige väärtuslikumaks metsasaluks. Detailplaneeringus on ette nähtud selle metsaeraldise säilitamine täies ulatuses.

---

<sup>7</sup> Aaloe, A., Kessel, H., Mägi, S. 2007. Rebala kaitseala geoloogiast / väärtustades eelkäijate loodut. – Maa mäletab ... (koost. M. Pärtel), Jõelähtme: 113-136.

<sup>8</sup> Radoonitaseme mõõtmise raport. Tammenõlva, Manniva. Radoonitõrjekeskus OÜ, Tartu, 2016

Hea ligipääsu (seega ka hea raievõimaluse) tõttu ei ole Tammenõlval saanud kujuneda vanu põlismetsi. Varasemal ajal olid siinsed metsad intensiivselt karjatatavad ning võisid välja näha puisniidulaadsena. Rohumaa on varem olnud kasutuses karjamaana, ilma hoolduseta kasvaks see peagi kinni.



Joonis 3. Tammenõlva metsaeraldised (1-10). Väljavõte Metsaregistrist.

Planeeringu koosseisus on valmimas puittaimede haljastuslik hinnang<sup>9</sup>. Selle kohaselt on vanimad ja väärtuslikumad puud ajaloolises talusüdames kasvavad põline tamm (läbimõõt 2 m) ja saared. Maastikuliselt on huvitavad ka klindipeasel (eraldisel nr 9) kasvavad 70-110 aastased tammed, mis märgivad kunagise puiskarjamaa aset, mis on tänaseks kinni kasvanud. Klindi ees on maaomanik mitmel pool põõsarinnet harvendanud, siin on tegemist üsna hõreda metsakooslusega.

Kaitseväärtuse mõttes on Tammenõlva piirkonna mets tavaline, sarnane kooslus esineb klindieelsel ja -peasel alal laialdaselt. Ühegi seni läbiviidud riikliku inventuuri (puisniitude inventuur, Natura alade ja varialade inventuurid jne) tulemusena ei ole piirkonna metsa või rohumaad peetud eriliseks ja kaitset väärivaks. Haljastusliku väärtuse hinnangus on eristatud 5-6 I väärtusklassi puud või puude gruppi, mis tuleks planeeringus kindlasti säilitada. Valdavalt on planeeringuala puud loetud kuuluvaks III väärtusklassi (üldse on eristatud I-V väärtusklassi).

Haruldastest taimeliikidest on Tammenõlval teada balti sõrmkäpa ja roheka käokeele (mõlemad LK-III) kasvukohad, mis avastati KSH eelhinnangu koostamise ajal, 2017. aastal. Planeeringuala idaosas asuvad kasvukohad on üldisel tasemel kontuuritud ja isendite arvukus hinnatud. DP kohaselt balti

<sup>9</sup> Puittaimede haljastusliku väärtuse hinnang. Das Lust OÜ töö nr 18-10. Merle Kares, 2019

sõrmkäpa kasvukohta ei kahjustata – kattuvust pinnasteega ei ole, kavandatavad kämpingumajad (ehitusala nr 14) jääb kaugemale. Roheka käokeele kasvukoht võib saada kahjustatud pinnasetee ja/või kämpingumajade rajamisega (ehitusala nr 14). Selleks, et tagada mõlema kaitsealuse liigi kasvukohtade maksimaalne kaitse, on KSH käigus vajalik liikide täpsema kaardistamine ja saadud levikupildi sidumine kavandatava ehitusalaga. Nimetatud liikide ohustatust ja nende võimaliku ümberistutamise perspektiivi hindab KSH käigus botaanik.

### 3.5 Asustus

Planeeringuala naabruses, Tammenõlva sissepääsuvärvast 500 m raadiuses, asub suhteliselt hiljuti tekkinud Sootalu asum (18 elamukrunti, neist pooled hoonestatud) ja Kaasiku hoonestatud elamukrunti. Tammenõlva (ajalooline Siimu), Kaasiku ja ilmselt kalurielamuna kasutusel olnud Vahukari on kolm ajaloolist majapidamist, Sootalu tee äärset võib pidada uusasumiks. Planeeringuala naabruses paiknevad Manniva ja Kostiranna hoonestatud piirkonnad.

Ajalooline asutus jõudis Manniva randa eeldatavasti 17. sajandil, ehkki randa kasutati kindlasti ka varem. Tallinnamaa piirkonna asustuse kujunemise ja selle välisilmega seotud aspekte on käsitletud Karl Pärna magistritöös<sup>10</sup>. Uurimuse kohaselt jäi Manniva sumbkülade ja erakõuede levikualale, hoonetel olid ülekaalus puuseinad, külatüübina valdasid haja- ja hagukülad, hoonetüübina rehielamud.

Aastast 1998 kuulub Manniva küla Rebala muinsuskaitseala koosseisu. Koos muinsuskaitseala põhimääruse kehtestamisega (Vabariigi Valitsuse 11. veebruari 2016 määrus nr 21) vähendati kaitsealuse territooriumi pindala ja allesjäänud jagati erineva kaitsekorruga võõnditeks, arvestades muuhulgas ka 2005 koostatud Rebala MKA muinsuskaitse eritingimuste ja sellele järgnenud (poolelijäänud) teemaplaneeringuga. Nimetatud eritingimuste kohaselt oli Tammenõlva piirkond tsoneeritud III väärtusklassi (üldse neli väärtusklassi).

Manniva küla klindialune osa, kuhu kuulub ka DP-ala, tsoneeriti uue põhimääruse kohaselt muinsuskaitseala kaitsevööndi koosseisu (nn osa 1). Põhimääruse pt V kohaselt kehtivad osas 1 järgmised kitsendused:

- vältida järke kontraste ehitiste mastaapsuses ja tiheduses, et tagada sujuv üleminek muinsuskaitseala hoonestus- ja külastruktuurile;
- Muinsuskaitseameti kirjaliku loata ei lubatud püstitada välismõõtmetelt ja ehitusmahult (üle 5 meetri kõrguseid või üle 60 ruutmeetrise ehitisealuse pinnaga) või hoonestustiheduselt muinsuskaitseala hoonestus- ja külastruktuuri mittesobivaid ehitisi.

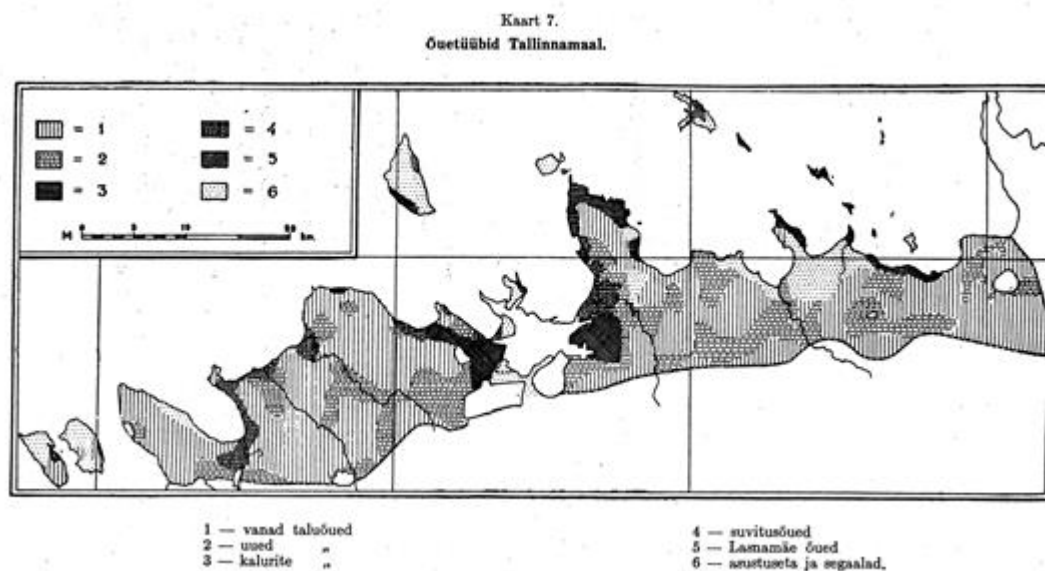
Kaitsevööndi osa 1 regulatsiooni ülesanne on tagada sujuv üleminek kaitseala asustusstruktuurilt aladele, kus ehitustegevust (muinsuskaitsealises väärtusi silmas pidades) pole põhjust reguleerida. Regulatsiooni eesmärk on vältida sobimatu tiheasustuse tekkimist muinsuskaitseala külje alla. Lähtuvalt põhimääruse seletuskirjast arvestab Muinsuskaitseamet otsuse tegemisel antud alale iseloomulikkude ehitusmahtu ja hoonestustihedust, taotledes sujuvat üleminekut Rebala tüüpilisest avatud maastikust ja sumbküladest tänapäevasele linnalähedasele asustusstruktuurile. Kaitsevööndis ei reguleerita arhitektuurilisi ega kujunduslikke detaile ega seata ehituslikke eritingimusi.

Jõelähtme Vallavolikogu 12. aprilli 2018 otsusega nr 62 vastuvõetud Jõelähtme valla üldplaneeringu koosseisu kuuluvates muinsuskaitse eritingimustes (p 3.1) on öeldud, et ehitustegevuse kavandamist

---

<sup>10</sup> Pärna, K. 1941. Põhja-Harjumaa maa-asulastik II. Tallinnamaa maa-asulastiku areng ja suhted teistesse maastiku komponentidesse. Magistritöö geograafia erialal. Tartu.

tuleb soosida vanades, enne 1940. a rajatud talukohtades, eelistades vanade talukohtade taastamist (välja arvatud Kostivere alevik ning Kallavere ja Ülgase küla territooriumil paiknev nn Pilpaküla). Muinsuskaitse eritingimuste<sup>11</sup> kohaselt on Manniva küla klindiesine ala tzoneeritud kui „vähesäilinud traditsiooniline põllumajandusmaastik“, küla on iseloomustatud seguna ranna- ja hagukülast.



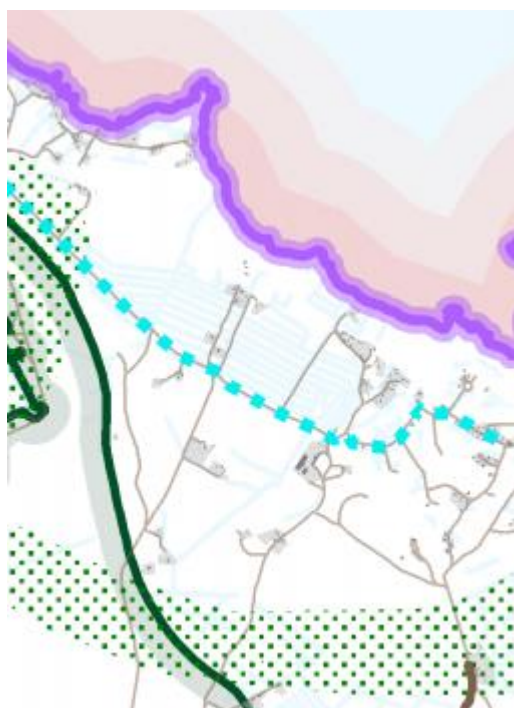
Joonis 4. Väljavõtte Karl Pärna magistritööst (1941). Kostiranna ja Manniva ajaloolise õuetüübina on märgitud „sega-ala“, mida piiravad uue- ja vanatüübiliste taluõuede alad. Hoonestuses valdasid samal alal tookord rehielamud.

<sup>11</sup> Jõelähtme valla üldplaneeringu muinsuskaitse eritingimused Rebala muinsuskaitsealal. Uibo Arhitektuuribüroo OÜ ja Hendrikson & Ko OÜ, 2014.

## 4 Kehtivad või koostatavad planeeringud ja kooskõlanendega

### 4.1 Harju maakonnaplaneering 2030+

Tammenõlva piirkonnas puuduvad maakonna tasandi jaoks olulised eesmärgid. Ala ei kuulu juba varasemas maakonnaplaneeringus määratud väärtuslike maastike koosseisu (lähimad on Ülgase ja Rebala väärtuslikud maastikud). Maakonnaplaneeringuga korrigeeriti senise maakondliku rohevõrgustiku paigutust. Maakonnaplaneeringu kohaselt ei kuulu Tammenõlva DP ala enam maakondliku rohevõrgustiku koosseisu. Maakonnaplaneeringus soovitatakse seniste (valla taseme) rohevõrgustike täpsustamisel (üldplaneeringute kaudu) lähtuda nn **rohetaaristu kontseptsioonist** (milles on traditsioonilise rohevõrgustiku kõrval arvesse võetud ka ökosüsteemiteenuste pakkumine nii loodusele kui inimesele).



**Joonis 5. Väljavõte Harju maakonnaplaneeringust (kaart: asustuse suunamine). Roheline täpistus markerib rohevõrgustikku, sinise täpistikuga on toodud perspektiivne kergliiklustee Manniva ja Ülgase vahel (rööpselt olemasolevate teedega).**

Maakonnaplaneeringus märgitakse veel (lk 14), et rohetaaristu funktsiooniks on ka puhke- ja rekreatsioonivõimaluste tagamine, sealhulgas veeäärsetel aladel. Tallinna lähiala (kuhu kuulub ka Tammenõlva) rohelise võrgustiku puhul rõhutab maakonnaplaneering just inimkesksete eesmärkide seadmist ökoloogiliste eesmärkide kõrval (lk. 48).

Kokkuvõtvalt võib nentida, et maakonnaplaneeringuga ei ole kavandatud DP puhul ette näha vastuolu tekkimist. Maakonnaplaneeringus antud üldised soovitused maaliste piirkondade planeerimiseks rõhutavad eelkõige valglinnastumise tunnustele vastava asustuse vältimise vajadust (lk 32).



## 4.2 Jõelähtme valla üldplaneering (kehtestatud 2003)

Koostatava DP-ga tehakse ettepanek ÜP muutmiseks - praktiliselt kogu arendusala on üldplaneeringus (tulenevalt muuhulgas ka eelmisest maakonnaplaneeringust) määratletud rohevõrgustiku koridorina (K9).



Joonis 6. Väljavõte Jõelähtme valla kehtivast (2003) üldplaneeringust. Suurem osa Tammenõlvast ja kogu Vahukari kinnistu on määratletud rohevõrgustiku koosseisu.

## 4.3 Koostatav (vastu võetud) Jõelähtme valla üldplaneering (2019)

Koostatavas (vastu võetud vallavolikogu 12.04.2018 otsusega nr 62) üldplaneeringus ei kajastata enam DP-ala läbivat rohevõrgustiku koridori, seega ÜP kehtestamisel vastuolu selles punktis ei ole.

Vastu võetud ÜP-s tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks üsna suurel osal valla merepiirist. See ettepanek, tuginedes Hendrikson & Ko eksperthinnangule<sup>12</sup>, käsitleb ehituskeeluvööndi vähendamist ettevõtlus- ja elamualade perspektiivi silmas pidades, mille realiseerimine võimaldaks säilitada valla elanike arvu pikemas perspektiivis (seletuskiri lk 71).

Tammenõlva piirkonda ei ole viidatud eksperthinnangus (ja sellest tulenevalt ka ÜP ettepanekus) käsitletud. Üldiselt on hinnangus/ettepanekus arvestatud olemasoleva asustuse, väärtuslike koosluste, üleujutusohu, kaitsealade, piirangute ja kalda-astangutega (h > 5 m, mis on oluline künnis ehituskeeluvööndi ulatuse määramisel). Kalda-astangute küsimust on eksperthinnangus eraldi käsitletud, samas on **käsitlusest väljas Manniva küla lääneosa**, kus hinnangu kohaselt mereranna piiranguvööndisse ulatuvat kalda-astangut ei ole.

Kui ÜP kehtestatakse enne DP-d ettepanekud kujul, siis tuleb DP-s edaspidi (pärast DP vastuvõtmist) taotleda üsna suures ulatuses ehituskeeluvööndi vähendamist. Vastu võetud ÜP-s on Tammenõlva piirkonna ehituskeeluvööndi suhtes (kus kaldaastangu üldpikkusest – 550 m - jääb ¼ merele lähemale kui 200 m, samas mitte kusagil lähemale, kui 100 m) puudu samaväärne kaalutus, nagu see on tehtud teiste Jõelähtme valla kaldaastanguga piirkondade puhul.

<sup>12</sup> Jõelähtme valla mereranna looduskeskkonna uuring. Tehniline analüüs ja eksperthinnang. Hendrikson & Ko töö nr 2347/15. Koostaja: Riin Kutsar, Tartu, 2016.



Joonis 7. Väljavõtte vastu võetud Jõelähtme valla üldplaneeringust – ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek (punane joon) ei hõlma Tammenõlva ja lähiala kinnistuid. Sinine täpistik – korduva üleujutusega rannik.

## 5 Detailplaneeringuga kaasneda võiv oluline keskkonnamõju

Planeerimisseaduses (§ 80 lg 2) on antud VTK olemuse lühikene kirjeldus. Rõhutamist väärrib, et seadus eeldab planeeringuga kaasneda võiva olulise keskkonnamõju nimetamist ja hindamist, seega ei ole vajadust võtta vaatluse alla kõiki keskkonnamõjusid, mis paratamatult kaasnevad igasuguse ehitus- ja arendustegevusega, aga omavad lokaalset tähendust.

Varasemalt, DP algatamise eel, on Tammenõlva arendusprojektile (mõnevõrra väiksemale, kui on projekti tänane maht) koostatud keskkonnamõjude eelhindamine<sup>13</sup>, mille peamine järelendus oli: olulist keskkonnamõju ei ole ette näha, puudub vajadus KSH algatamiseks. Suuresti tugines eelhindamise järelendus asjaolul, et rida tegevusi (teede ehitamine, kämpingumajade püstitamine randa, kaevis puhkekeskuse tarvis) olid juba teostatud ehk nende töödega ei kaasne enam keskkonnamõju. Nimetatud eelhindamine järgis (eksklikult) KMH (mitte KSH) eelhindamise metoodikat, milline asjaolu ei tee olematuks tema mitmeid järeldusi. Keskkonnaametil oli nimetatud eelhindangule veel mitmeid sisulisi märkusi (käsitlemata oli mõju rannakooslustele, linnustikule). Nende märkuste<sup>14</sup> analüüs ei ole VTK ülesanne, KSH on vahepeal algatatud, märkustega on VTK koostamisel aga arvestatud.

Oluliste keskkonnaaspektide nimetamine sisaldab alati mõnevõrra subjektiivsust. Kuna edaspidi koostatav KSH aruanne peab oma ülesehituses järgima KeHJS-s (§ 40 lg 4) sisalduvaid üldisi (kogu keskkonnaaspektit katvaid) sisunõudeid, siis on just VTK selleks eeldokumendiiks, kus saab teha esmase valiku - millised keskkonnaaspektid on antud planeeringu kontekstis olulised (asjakohased)

<sup>13</sup> Tammenõlva kinnistule kavandatava majutusasutuse rajamisega kaasnevate võimalike keskkonnamõjude eelhindamine. Keskkonnaagentuur Viridis OÜ töö nr 59. Tallinn, 2017, 66 lk.

<sup>14</sup> Keskkonnaameti Põhja regiooni 22.12.2017 kiri nr 6-5/17/13466-2.

ehk mida KSH aruandes käsitletakse. Igal juhul tuleb KSH aruandes käsitleda planeeringu võimalikke alternatiive ning selgitada, miks on jõutud ühe või teise alternatiivi eelistamiseni.

## 5.1 Mõju inimese tervisele, sotsiaalsetele vajadustele ja varale

Vastavaid mõjusid tervisele hinnatakse nii puhkekeskuse kliendi seisukohalt (tervist taastav tegevus) kui ka lähiala elaniku seisukohalt (võimalikud keskkonnahäiringud). Mõju varale ehk kinnisvara hinnale saab prognoosida, lähtuvalt teiste sarnaste puhkekeskuste mõjust lähiala kinnisvara hindadele.

## 5.2 Mõju bioloogilisele mitmekesisusele, sh taimedele, loomadele, rohevõrgustikule

Vastavaid mõjusid hinnatakse lähtuvalt teadaolevatest loodusväärtustest. Täna on teada, et piirkond ei sisalda endas selliseid loodusväärtusi, mis eeldaksid LKS-i kohast kaitset või mis oleksid piirkonnas erilised (siinkohal arvestatakse 2017 avastatud kahe LK-III taimeliigi – balti sõrmkäpp ja rohekas käoheel – kasvukohaga Tammenõlva kinnistu idaosas. Mõlemad liigid on Punase nimestiku kohaselt hinnatud Eestis ohuvälisteks<sup>15</sup>). On teada, et arendustegevusega ei kaasne olulisel määral raieid (võimalik hoonestus paigutatakse valdavalt häiludele või muidu lagedatele aladele) ning asjaolu, et looduse mitmekesisust antud alal ohustab pigem võsa pealetung.

Eraldi planeeringuala linnustikku uuritud ei ole. Eeldatavasti on siin tegemist tavalise rannikupiirkonnaga, mille tähtsus lindude pesitsus- või rännupaigana on keskmine. Portaalis e-elurikkus (elurikkus.ee) on Manniva küla linnustiku kohta antud tosin vaatluskirjet, mis kinnitavad tüüpiliste rannikuliikide esinemist: sõtkas, jääkoskel, sinikael-part, kühmnokk-luik jt. Tammenõlva planeeringuala linnustikule väärtusele annab KSH raames seisukoha ornitoloog. Kindlasti on vaja saada hinnang juba valminud puhkemajade (sh klaasseintega suvilate) mõjust linnustikule.

Küsimusele - kas planeeringu kavandatud kujul elluviimine võib avaldada mõju Natura 2000 võrgustiku aladele ehk antud kontekstis Ülgase looduskaitsealale või Jägala jõe hoiualale - võib vastata eitavalt. Sama seisukoht sisaldub ka Viridis OÜ eelhinnangus (lk 37-38).

**Jägala jõe hoiuala** kaitse-eesmärk on seotud jõe kui elupaiga ja selles elavate liikidega. Linnulennult minimaalselt 1,3 km kaugusel (välispiirist välispiirini) paiknev Tammenõlva planeeringuala ei saa kuidagi mõjutada Jägala jõe hoiuala toimimist.

**Ülgase looduskaitseala** kaitse-eesmärgiks on mitmed (6-7) koobastes talvituvad nahkhiireliigid, lisaks elupaigatüübid. Välispiirist välispiirini on Ülgase LKA ja Tammenõlva kinnistu lühim vahemaa 450 meetrit, idapoolseimast (lähimast) koopasuust arvestades aga **1350 meetrit**. Põhjuseks, miks Ülgase nahkhiirte populatsioon on kuni viimase ajani vähenenud, peetakse ebasoodsaid tingimusi (häirimist) koobastes<sup>16</sup>. Koobastest eemal asuvate kevad-suviste toitumisalade maakasutuse muutmist (sh metsaraie) mõju nahkhiirte populatsioonidele loetakse üldiselt väikeseks<sup>17</sup>. Suviste toitumisalade (olulisuse) küsimust pole üldse puudutatud näiteks Ülgase LKA kaitsekorralduskavas<sup>18</sup>, millistes dokumentides üldiselt sõnastatakse ka kõik tõenäosed ohutegurid kaitseala väärtustele.

<sup>15</sup> [Eesti Punane Raamat](http://elurikkus.ut.ee/prmt.php). 2008. Eesti Teaduste Akadeemia Looduskaitse Komisjon. <http://elurikkus.ut.ee/prmt.php> (vaadatud 10.06.2019).

<sup>16</sup> Klein, L. Ülgase nahkhiirte arv väheneb kiiresti. Jõelähtme vald (valla ajaleht) 24.05.2018

<sup>17</sup> Nahkhiirlaste (*Vespertilionidae*) kaitse tegevuskava. Keskkonnaamet/KAUR, 2017, 50 lk.

<sup>18</sup> Ülgase LKA kaitsekorralduskava 2016-2025. Keskkonnaamet/Adepte Ekspert OÜ, 2016, 49 lk.



Loomulikult võivad osad Ülgasel talvituvad nahkhiired teha toitumislendusid ka Tammenõlval, seda võivad nad aga teha ka kordi suuremal (ja lähemal) loodusmaastike alal, millega võrreldes on Tammenõlva osakaal marginaalne.

Näiteks Astangu klindi koobastes (Tallinn), kus on moodustamisel nahkhiirte kaitse püsielupaik ja tugevnemas linnaehituslik surve, on eksperdid (MTÜ Suurkõrv) pidanud vajalikuks säilitada senist maastikku minimaalselt 300 m kauguseni tunneliavadest, seda suundades, kus detektoritega tuvastati nahkhiirte lendusid<sup>19</sup>. Moonalao tänavale on samas rajatud kortermaju u 200 m kaugusele koopasuudest ning uusi korterelamuid kavandatakse veegi lähemale. Astangu linnaehitusega võrreldes on Tammenõlva arendustegevus väga tagasihoidlik. Puhkekeskuse valmimise järel võib piirkond, elupaikade mitmekesistamise kaudu, muutuda nahkhiirte jaoks senisest isegi atraktiivsemaks.

### 5.3 Mõju põhjavee kvaliteedile ja -varule

Mõju põhjaveele on eeldatavasti oluline, kuna puhkekeskusega lisandub piirkonda oluline joogivee kasutaja ja reovee tekitaja. Kuni 100 inimest mahutava puhkekeskuse kasutus on eeldatavasti tsükliline, suurema koormusega soojal aastaajal. KSH-s analüüsitakse olemasoleva puurkaevu (pk 16927) võimalust katta tuleviku veetarvet, samuti ka vajadust **vee-erikasutusloa** taotlemise järele, olukorras, kus senine veevõtt puurkaevust ei ole ületanud loa künnist – 5 m<sup>3</sup>/d.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni põhiprojekti (2018) kohaselt kuluks peahoonele päevas keskmiselt 7,3 m<sup>3</sup> vett, lisanduks samapalju reovett. Kogu kompleksi kohta oleks see number vähemalt poole võrra suurem, arvestades peahoone osakaalu üldises kasutusköormuses (u 20%). Puurkaevu rajamisel tehtud proovipumpamise ajal pumbati 12 tunni jooksul puurkaevust välja 720 m<sup>3</sup> vett, mistõttu veetase puurkaevus alanes 17 meetrit.

Põhjavee reostuskaitstus Tammenõlva kinnistul on geoloogilise põhikaardi kohaselt hea, kuna astangu-esisel alal aluspõhjas valdav Kambriumi savi loetakse vett halvasti juhtivaks kivimiks ning selle põhimõtte kohaselt on kogu ala klassifitseeritud üldiselt kui kaitstud põhjaveega ala. DP ala kinnistutel tuleb põhjavee geoloogilist kaitstust vaadelda siiski konkreetsemaid andmeid (puuraugud, kaev, paljandid jne) silmas pidades. Täpsemaid andmeid Tammenõlva kinnistu (õueala) geoloogilise ehituse kohta on toodud OÜ REI Geotehnika eelviidatud ehitusgeoloogilises uuringus (2016). Klindialusel ala kohta saab kasutada Nõmme talu (600 m idas) puurkaevu andmeid, tõenäoliselt on siin aga (imbväljaku asukoha täpsustamiseks) vajalik uus hüdroteoloogiline ekspertiis.

DP keskkonnateema oluline probleem on seotud puhastatud reovee (hallvesi) loodusesse juhtimisega. Vajalik on täpsustada biopuhasti asukoht (eeldatavasti klindiesisel terrassil) ja tüüp. Võimalik on ka mitme väiksema, suletud kogumismahuti kasutamine puhkemajade juures ja nendest reovee biopuhastisse transportimine. Nii või teisiti saab biopuhasti eesvooluks olla kas meri või siis tuleb tagada reovee immutus kohapeal rajatud spetsiaalsel imbväljakul. Heitvee immutamise takistuseks võib olla kõrge põhjavee tase - viimane peaks olema vähemalt 1,2 m võrra sügavamal pealevoolu tasemest. Ilmselt ei saa välistada ka reovee (üles) pumpamist ja filtriväljaku rajamist madalama tehiskõrgendikuna.

Valdkonda reguleerivad Vabariigi Valitsuse määrused: 1) Reovee puhastamine ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heitja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed (VVm nr 99, 29.11.2012) ja: 2)

---

<sup>19</sup> Kalda, O., Tõrv, T., Kalda, R. 2011. Nahkhiirte talvitumine ja kevadine elupaigakasutus Astangul. – Inimõju Tallinna keskkonnale VI: 42-46.

Kanalisatsiooniehitiste veekaitsenõuded (VVm nr 171, 16.05.2001), samuti Jöelähtme valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri (Jöelähtme Volikogu määrus nr 14, 15.03.2018).

## 5.4 Mõju merele

Merevee võimalikku mõjutamist analüüsitakse juhul, kui DP käigus kaalutakse eelpuhastatud reovee juhtimist merre. Vastavad kogused sõltuvad omakorda, milline osa arendusalast liidetakse omapuhastiga ja milline saab olema puhkemajade kasutuskooormus. Maksimaalse kasutuskooormuse ja puhastiga maksimaalse seotuse korral võib merre juhitud saada mitukümmend m<sup>3</sup> puhastatud reovett ööpäevas.

Merele võib mõju avaldada ka paadisilla ümberehitus (või ka selle olemasolevasse seisundisse jätmine) ning mootorikütuse väärkasutus paadisilla alal. KSH aruandes kaalutakse riske, mida paadisilla rekonstrueerimine võib kaasa tuua. Olemasolev paadisild koos selle tagasihoidliku kasutusega ei ole oluline keskkonnariski allikas.

## 5.5 Mõju rannale

Ranna mõjutamine on Tammenõlva planeeringu puhul oluline, kuna kavandatakse tegevusi, mis ulatuvad nii LKS § 37 ja 38 alusel defineeritud ranna piirangu- (200 m) kui, üsna olulises osas, ka ranna ehituskeeluvööndisse (100 m). Mõlemal juhul kasvab vööndi ulatus kas siis astangu (> 5m) või metsamaa olemasolu tõttu, veidi ka mere poolt perioodiliselt üleujutatava ala (tingliku kõrguseni kuni 1 m) tõttu. Looduslike tingimuste vahelduvuse tõttu Tammenõlva alal on rannaga seotud kitsenduste täpne piiritlemine kohati keeruline.

Veekaitsevööndi (20 m veepiirist – veeseadus, § 29) eesmärke Tammenõlva DP-ga ei kahjustata – vahetult rannajoonega külgneval alal ei nähta ette veeseaduses keelatud tegevusi, seal on edaspidi võimalik küll taotleda Keskkonnaameti (ühekordset) luba puu- ja põõsarinde eemaldamiseks. Teisi LKS-ist tulenevaid üldisi piiranguid ranna piirangu- ja ehituskeeluvööndis (va arvatud taotletav luba ehitustegevuseks) on arendustegevuse käigus võimalik arvestada.

Igal juhul, arvestades nii kavandatavate kui olemasolevate ehitiste paiknemist tänases ehituskeeluvööndis, tuleb DP-s esitada põhjendatud ettepanek ranna **ehituskeeluvööndi kohatiseks vähendamiseks**. On selge, et osaliselt ehitustegevuse tõttu rannal kannataksid (on juba kannatanud) looduskooslused. Lisaks nende kaitsele on üldine kalda/ranna kaitse eesmärk LKS (§ 34) kohaselt ka kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Need on teemad, mida saab DP-ga igal juhul eraldi lahendada (täna toimub inimeste ligipääs randa juhuslikult, ilma ÜP-s määratud koridorita).

DP eskiisi kohaselt ei ole vaja taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist Vahukari kinnistu väikeelamu püstitamiseks (pos 20), küll võib see vajalik olla abihoone püstitamiseks ajaloolise vundamendi kohale (pos 22). Ehituskeeluvööndi vähendamine pole vajalik ka Tammenõlva kinnistu äärmises loodenurgas ja kagunurgas, kus kämpingumajad (kokku 10) saaksid paikneda väljaspool kehtivat ehituskeeluvööndit.

Ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemine on vajalik ka hoonestusallas A ehk ajaloolisel hoovialal, kuna sinna on kavandamisel summaarne ehitusmaht, mis ületab 1/3 olemasolevat.

Puhkekeskusele lähemad kämpingumajad (pos E, D, F, G – kokku 8) ja otseselt keskusega seotud abihooned eeldavad ehituskeeluvööndi vähendamist. Samamoodi ka rannale ehitatud viis suvilat. Alternatiiviks on nende ehitiste lammutamine, mis ei tee olematuks randa viivat teed, piki randa kulgevat (piirivalvurite) rada, lautrikohta, mida kasutavad ka ümbruskonna inimesed.

KSH-s tuleb seega teha ettepanekuid ehituskeeluvööndi võimaliku kulgemise (ja seal lubatud ehitusviisi) osas. Võimalik baasjoon ehituskeeluvööndi kulgemiseks on kinnistuid läbiv kuni 10 m kõrge (liivakivi) astang, millest mere poole saab ehitusala võimaldamist taotleda juba konkreetsete ehitiste tarvis.

## 5.6 Mõju maastikule, kultuuripärandile, visuaalsele keskkonnale

Nimetatud mõjusid hinnatakse lähtuvalt kõrgema tasandi planeeringutes esitatud tingimustele, Rebala muinsuskaitseala põhimäärusele ning Tammenõlva DP raames koostatud muinsuskaitse eritingimustele. Kuna kavandatud hoonestuse mahu ja kõrgusega (kuni kaks korrust), samuti ka lahtise (ilma piirdeaedadeta) hoonestusviisiga ei saa kaasneda olulist visuaalset mõju, analüüsitakse eelkõige kavandatud hoonestustiheduse sobivust konkreetsele maastikule ning lisanduda võivad külastuskoormust.

Siinkohal hinnatakse ka **jäätmetekke** ulatust, nii ehitus- kui kasutusaegset, sellega kaasneda võivaid riske. Planeeringus on värava lähisteles ette nähtud eraldi prügimaja, kus saab liigiti koguda äraantavaid jäätmeid. Biojätmed saab suure krundi tingimustes kompostida kohapeal (seda ka tehakse). Ohtlikke jäätmeid tekib vähesel määral seoses kinnistute hooldamiseks vajaliku masinapargi pidamise ja kasutamisega.

Tänase informatsiooni valguses on selge, et Tammenõlva arendusprojektiga **ei kaasne** olulisi mõjusid õhu kvaliteedile, kliimamuutustele, müra ja vibratsiooni tekkele (siin on võimalik vaid lühiajaline ehitusaegne mõju, sarnane tavalise väikeelamu püstitamise mõjule), Natura 2000 võrgustiku aladele. Piiriülese keskkonnamõju võimalust (st mõju Soomele) võib lugeda ebatõenäoliseks. Neid teemasid KSH aruandes seega enam ei käsitleta.

## 6 Võimalikud alternatiivid detailplaneeringus kavandatud tegevusele

KSH-s on vajalik välja tuua võimalikud, samal ajal realistlikud alternatiivid kavandatud tegevusele ehk põhialternatiivile. Kuigi 0-alternatiiv (ebaseaduslikule ehitustegevusele eelnenud olukorra osaline taastamine<sup>20</sup>) pole arendaja huvides (pole realistlik), käsitletakse sellist olukorda ühe võimalusena.

Tammenõlva DP puhul on olemas valminud, pooleliolevad ja ebaseaduslikud (nii pooleli, kui valmis) ehitised. Planeeringu üheks eesmärgiks on tingimuste loomine ehitiste seadustamiseks (või siis lammutamiseks). Alternatiivide kaalumisel KSH-s on mõistlik arvestada olemasolevat olukorda. Planeeringus eristatud 2. ehitusjärgu objektid (8 kämpingumaja tsoonides 2 ja 3) on juba ise sisulise valiku kohaks ehk kätkevad endas alternatiivi võimalust – neid kämpingumajasid ei pruugi tulla, kui kogu äriplaanis ilmneb probleeme.

Võimaliku puhkekeskuse rajamise ja toimimisega kaasnevad mõjud eelkõige konkreetsele maastikule ja selle lähialale. Ehitustegevus ja puhkemajanduse arendamine isenesest ei ole (DP-s väljatoodud mahtude ja kirjelduse alusel) olulise keskkonnamõju allikaks, võimalik keskkonnakahju/häiring sõltub väga palju tegevuste täpsemast asukohast või nende intensiivsusest.

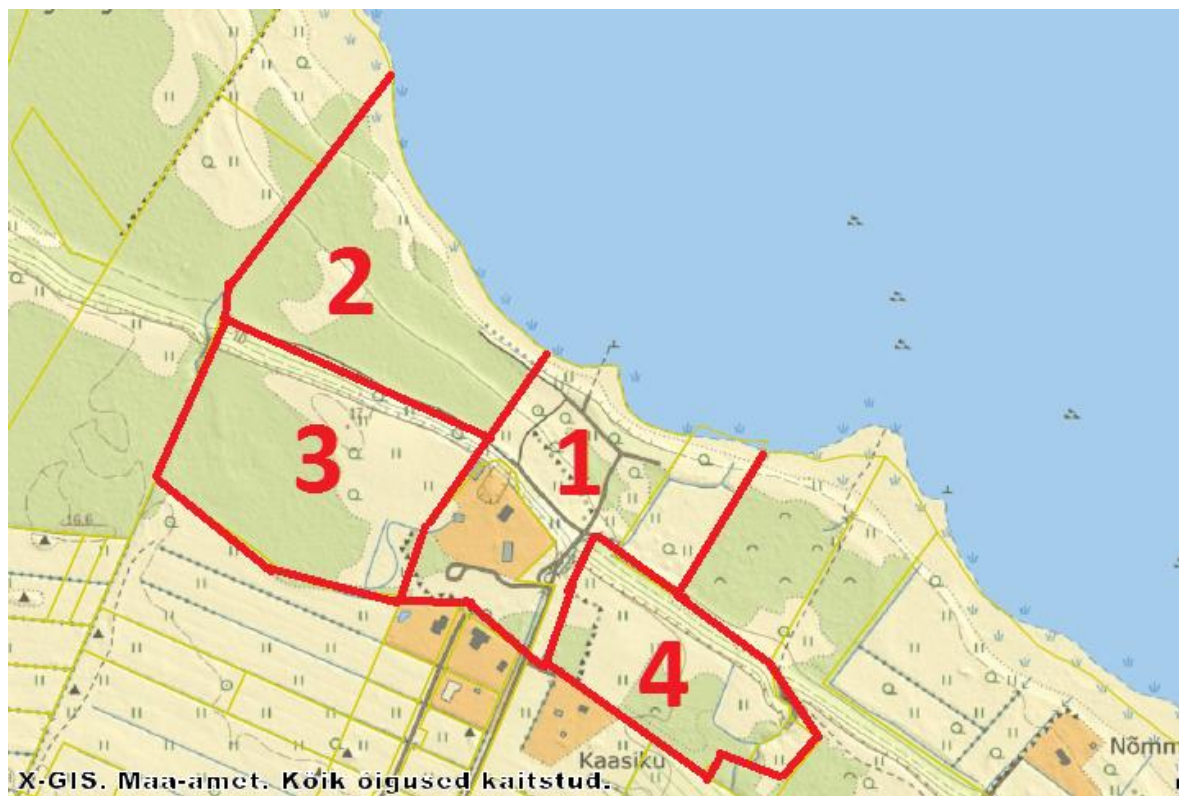
KSH käigus analüüsitakse, tuginedes planeeringuala alltoodud lihtsale tsoneeringule (joonis 8), järgmisi alternatiivseid võimalusi kavandatud puhkekeskuse elluviimiseks:

- A. Põhialternatiiv ehk tegevus viiakse ellu DP-ga kavandatud mahus ja tingimustel. Kõik tsoonid (1-4) arendatakse välja, arvestades soovitud ehitustegevuse järjestust;
- B. Planeeringuala keskosa (tsoon nr 1) väljaarendamine, eriti arvestades, et siin on juba mitmeid valminud ja pooleliolevaid ehitisi. Tsoon hõlmab ajaloolise Siimu talu hoonestusala, randa püstitatud suvilad, Vahukari kinnistu, sissesõidutee äärse ala (õppeklass, adminhoone, prügimaja), samuti biopuhasti võimaliku asukoha. Teisi kavandatud ehitisi (tsoonides 2-4) ei rajata. Vajalik on taotleda ranna ehituskeeluvööndi vähendamist;
- C. Planeeringuala keskosa (tsoon 1) väljaarendamine koos ühe kämpingumajasid sisaldava tsooniga (2, 3 või 4);
- D. 0-alternatiiv ehk planeeringus nähakse ette vaid ebaseaduslikule ehitustegevusele eelnenud olukorra taastamine. Selline alternatiiv on reaalne hoonestuse lammutamise näitel, klindinõlva tekitatud kaeve tagasitäitmine ja tehtud pinnasetööde tagasipööramine algsesse olukorda pole võimalik.

Loetletud võimalikke alternatiive ei saa pidada lõplikeks. Planeeringu protsessi käigus võib esile kerkida mõni teistviisi kirjeldatav lahendus. Ükskõik, millise mahu tulevane puhkekeskus lõpuks saab, summaarne keskkonnamõju on põhiosas määratud ikkagi peahoone ja teiste ajaloolise talusüdame ehitistega ja nendest lähtuva kasutuskoormusega. Kas kämpingumaju on 10 või 15 – see vahe ei ole, arvestades maa-ala suurst, kuigi põhimõtteline.

---

<sup>20</sup> Endise olukorra täielik taastamine ei ole võimalik seoses alal teostatud pinnasetöödega (klindiasangu looduslikku olukorda ei ole võimalik taastada).



Joonis 8. Tammenõlva ja Vahukari DP ehituslikud tsoonid (1-4) alternatiivsete lahenduste esitamise alusena.

## 7 Metoodika

Keskkonnamõju hindamisel kasutatakse põhiliselt kvalitatiivset (võrdlevat) analüüsimeetodit, mille kohaselt eristatakse esmalt kavandatud ehitised ja nendega kaasnevad tegevused (näiteks: peahoone, kämpingumajad tsoonides 2-4, suvilad rannal, tsoonis 1). Edasi käsitletakse neid tegevusi ja ehitisi kolme rühmana, kus:

- 1) esineb vaid ehitusaegne keskkonnamõju;
- 2) esineb vaid kasutusaegne keskkonnamõju;
- 3) esinevad nii ehitus- kui kasutusaegne keskkonnamõju.

Edasi hinnatakse nende ehitistega/tegevustega kaasneda võivat mõju vastavalt peatükis 5 loetletud punktidele (5.1.-5.6.). Nimetatud punktides loetletud keskkonnaaspektid on vaja samas varustada „kaalukuse-indeksiga“, mille saab koostada aspektide paariti võrdlemise teel.

Koos DP põhivariandiga analüüsitakse ka realistlikke alternatiive. Põhi- ja alamalternatiive võrreldakse (3-astmelisel eelistuste skaalal) kavandatud ehitiste/tegevuste lõikes. Eesmärgiks on kaaluda – milline alternatiiv on kokkuvõttes parim.

KSH tulemusel:

- kirjeldatakse kavandatud tegevusi, võimalusel analüüsides ka alternatiivseid variante
- hinnatakse erinevate tegevuste võimalikku koosmõju keskkonnale
- esitatakse meetmed negatiivse keskkonnamõju vältimiseks
- esitatakse alternatiivsete tegevusvariantide järjestus
- antakse soovitused negatiivsete mõjude vähendamiseks

KSH koostamise üldiseks aluseks on vastav käsiraamat<sup>21</sup>.

---

<sup>21</sup> Peterson, K., Kutsar, R., Metspalu, P., Vahtrus, S., Kalle, H. 2017. Keskkonnamõju strateegilise hindamise käsiraamat. Keskkonnaministeerium, 137 lk.

## 8 KSH osapooled

DP ja KSH koostamise algataja, DP kehtestaja (koos sellega ka KSH nõuetele vastavaks tunnistaja): Jõelähtme Vallavolikogu - Postijaama tee 7, Jõelähtme küla 74202, Jõelähtme vald, Harjumaa.

DP ja KSH koostamise korraldaja: Jõelähtme Vallavalitsus - Postijaama tee 7, Jõelähtme küla 74202, Jõelähtme vald, Harjumaa. Kontaktisik: Jekaterina Jelizaveta Sibul, tel 605 4851, [Jekaterina.sibul@joelahtme.ee](mailto:Jekaterina.sibul@joelahtme.ee)

DP koostaja: Ekseeder OÜ: Kuldnoka 11-12, Tallinn 10619, Harjumaa. Kontaktisik: Ülle Kunnus, tel 514 7885, [ylle.kunnus@gmail.com](mailto:ylle.kunnus@gmail.com)

Arendajad: Anneli Sits (Tammenõlva kinnistu, Manniva küla, tel 509 8206, [Anneli.sits@gmail.com](mailto:Anneli.sits@gmail.com)) ja Ago Kahu (Ristimäe kinnistu, Manniva küla, tel 507 5201, [agokahu@hotmail.ee](mailto:agokahu@hotmail.ee)) - vastavalt Tammenõlva ja Vahukari kinnistute omanikud.

KSH teostaja: LEMMA OÜ, reg nr 11453673, Värv tn 5 - A308, Tallinn 10621, tel 5059914, [info@lemma.ee](mailto:info@lemma.ee).

KSH juhtekspert: Piret Toonpere, tel 5059914, [piret@lemma.ee](mailto:piret@lemma.ee) - keskkonnaeksperti litsents KMH0153, kehtiv kuni 10.07.2021, mis annab, KeHJS § 34 lõike 5 alusel, õiguse hinnata detailplaneeringu keskkonnamõju.

KSH koostamises osalevad veel keskkonnaekspertid Mihkel Vaarik (513 9031, [mihkel@lemma.ee](mailto:mihkel@lemma.ee)) ja Andres Tõnisson (553 2515, [andrest6nisson@gmail.com](mailto:andrest6nisson@gmail.com)), samuti Merle Kares (maastikuarhitekt), Olev Abner (botaanik), Andrus Jair (ornitoloog).

DP (koos KSH-ga) edasisse protsessi kaasatavad asutused ja ühendused: Rahandusministeeriumi planeeringute osakond, Keskkonnaameti Põhja regioon, Muinsuskaitseamet, Terviseamet, Päästeamet, EKO - Eesti Keskkonnaühenduste Koda. Huvilised isikud on DP/KSH protsessi kaasatud kas üldise teavitussüsteemi (valla ajaleht ja koduleht) või siis personaalse (vastava sooviavalduse alusel) kaasamise kaudu (PlanS § 76 lg 2).



## 9 KSH eeldatav ajakava

DP ja vastav KSH algatati Jõelähtme Vallavolikogu 11. oktoobri 2018 otsusega nr. 140. Otsusest on teada antud valla ajalehes „Jõelähtme“ (oktoober, 2018) ja AT-s (13.12.2018).

DP eskiis esitati vallale 31. mail 2019, KSH VTK eskiis 20. juunil 2019

Tulenevalt PlanS § 81 lõikest 1 tuleb nii DP lähteseisukohtadele (antud juhul DP eskiisile, mis on tavapäraestest lähteseisukohtadest detailsemad) kui KSH VTK eskiisile küsida asjaomaste asutuste (kindlasti Keskkonnaameti) ettepanekuid. Ettepanekute alusel ja vajadusel lähteseisukohti ja/või VTK-d muutes saab Jõelähtme vald otsustada, millal võib lähteseisukohad/VTK lugeda vastuvõetuks ja avalikustab need valla veebilehel. Kindlat otsustamise protseduuri lähteseisukohtade/VTK vastuvõtmise kohta PlanS ette ei näe.

Käesolev VTK versioon arvestab Keskkonnaameti seisukohaga (kiri 01.08.2019)

Eeldatavasti on DP lähteseisukohad/KSH VTK võimalik avalikustada oktoobris 2019.

Järgneb KSH aruande koostamine, mille valmimise järel saab Jõelähtme Vallavalitsus otsustada KSH aruande avalikule arutelule suunamise (eeldatavasti detsembris 2019). Pärast avaliku arutelu läbimist saab alustada KSH aruande kooskõlastamisega ametites (eeldatavasti jaanuar-veebruar 2020).

Kui leiab aset detailplaneeringu vastuvõtmine, suunatakse planeering (ühes kooskõlastatud KSH aruandega) avalikule väljapanekule ja sellele järgnevale avalikule arutelule. Eeldatavasti võiks see toimuda kevadel 2020. Kui vaidlusi üles ei jää, saab vald edasi minna planeeringu heakskiitmise ja KSH nõuetele vastavaks tunnistamisega.



## 10 KSH VTK-le esitatud ettepanekud ja nendega arvestamine

Tammenõlva kinnistu ja lähiala DP KSH VTK-le on küsitud ja saadud seisukoht Keskkonnaametilt. Seisukoht on esitatud VTK ptk 10.1, ülevaade seisukohaga arvestamisest ptk 10.2. VTK-d on vastavalt täiendatud.

## 10.1 Keskkonnaameti seisukoht VTK-le



KESKKONNAAMET

Jõelähtme Vallavalitsus  
kantsleil@joelahrtme.ee

Teie 02.07.2019 nr 7-3/2454

Meie 01.08.2019 nr 6-5/19/147-2

### **Seisukoht Manniva küla Tammenõlva kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise väljatöötamise kavatsuse kohta**

Esitasite keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 15<sup>1</sup> lõike 1 alusel keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) väljatöötamise kavatsuse (edaspidi VTK) arvamuse avaldamiseks.

Tammenõlva kinnistu ja lähiala detailplaneeringu eesmärk on Tammenõlva maaüksuste (katastritunnused 24501:001:0544 ja 24501:001:0543) liitmine, alale puhkeotstarbelise külastuskeskuse rajamine ja Vahukari maaüksusele elamukrundi moodustamine. Detailplaneeringuala paikneb Läänemere rannas, detailplaneeringuga tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud, et kogu planeeringuala läbib üle 5 meetri kõrgune kaldaastang, mis valdavas osas asub tavalisele veepiirile lähemal kui 200 m, millest tulenevalt kehtib ranna ja kalda piiranguvööndi, ehituskeeluvööndi ja veekaitsevööndi ulatuse määramisel looduskaitseaduse (edaspidi LKS) § 35 lõikes 5 sätestatud erisus. Lisaks paikneb Tammenõlva kinnistu ja lähiala detailplaneeringuala korduva üleujutusala piirkonnas.

Keskkonnaamet on tutvunud KSH VTK-ga ning planeeringu eskiisiga ning juhib tähelepanu järgnevale:

1. KSH VTK seisukoha esitamise nõue ei tulene KeHJS-s sätestatust vaid planeerimisseadusest (edaspidi PlanS). PlanS § 124 lõige 7 sätestab, et kui detailplaneeringu koostamisel on nõutav KSH, lähtutakse detailplaneeringu menetlemisel üldplaneeringu menetlemisele ettenähtud nõuetest. Seega PlanS § 81 lõike 1 kohaselt esitab planeeringu koostamise korraldaja lähteseisukohad ja KSH VTK nende kohta ettepanekute saamiseks PlanS § 76 lõikes 1 ja 2 nimetatud isikutele ja asutustele. KSH VTK sisunõuded tulenevad PlanS § 80 lõikest 2, KSH aruande sisunõuded aga KeHJS § 40 lõikest 4.
2. Keskkonnaamet on seisukohal, et korduva üleujutusala piiri määramisel tuleb lähtuda koostatavast Jõelähtme valla üldplaneeringust, kus üleujutusala on vastava leppemärgiga (sinise täpitusega ala) kantud maakasutuskardile. Detailplaneeringu seletuskirja punktis 3.2 on märgitud hoonestusalad, mille osas tehakse detailplaneeringuga ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Ehituskeeluvööndi vähendamist ei ole taotletud hoonestusalale A (olemasoleva hoonestusega ala Tammenõlva kinnistu õuema kōlvikul), samuti Vahukari krundil vanale paadikuuri vundamendile uue abihoone ehitamiseks.

Keskkonnaamet juhib tähelepanu, et LKS § 38 lõige 4 punkti 5 kohaselt ei laiene ehituskeeld olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist. Ehituskeeluvööndi

Narva mnt 7a / 15172 Tallinn / Tel 680 7438 / Faks 680 7427 / e-post: info@keskkonnaamet.ee / www.keskkonnaamet.ee / Registrikood 70008658

- vähendamist on vaja taotleda, kui vana hoonestus rekonstrueeritakse/on rekonstrueeritud suuremas mahus ja hoonestusalale kavandatakse täiendavalt juurde uusi ehitisi (väliköök 12, abihoone 06).
3. KSH VTK-d tuleb täiendada ning KSH-s on kindlasti vajalik hinnata mõjusid detailplaneeringualal levivatele III kaitsekategooria taimeliikidele (täiendada ka peatükki 3.4 „Maakate ja taimestik“, planeeringulahenduses on kavandatud nimetatud piirkonda ehitised nr 14) ja mereranda avatud maastikku kavandatud klaasmajade mõju linnustikule. Kas detailplaneeringulahenduse elluviimisel on tagatud alal esinevate taimeliikide elupaikade säilimine (LKS § 55 lõige 8)?
  4. KSH VTK peatükis 3.2 „Geoloogia“ on kirjeldatud vaid planeeringuala kõrgema osa ehk klindipealse ala geoloogiat, kuid detailplaneeringuga kavandatakse omapuhasti rajamist klindialusele alale, mistõttu tuleb käsitleda ka sealset ehitusgeoloogiat.
  5. Esitatud materjalidest ei selgu, kuidas on käesoleval hetkel lahendatud reovee käitlus ning kui suur on kavandatav veetarve (tulevikus eeldatavalt tekkiva reovee kogus, mis vajab puhastamist).
  6. KSH VTK peatükis 5 on kirjutatud, et detailplaneeringu algatamise eel koostatud KSH eelhinnangu järeldus oli, et olulist keskkonnamõju ei ole ette näha. Keskkonnaamet peab vajalikuks välja tuua, et enne detailplaneeringu algatamist küsiti seisukohta KSH algatamise vajalikkuse osas ka Keskkonnaametilt ning oma vastuskirjas tõi Keskkonnaamet välja, et esitatud eelhinnangus esines mitmeid puudusi, mis vajasid kõrvaldamist ning KSH eelhinnang mõjude käsitluse osas täiendamist. Ennekõike olid käsitlemata mõjud rannakooslustele ning linnustikule ning selles osas paluti esitatud dokumente täiendada. Peatükki 5 tuleb täiendada ning KSH aruandes tuleb kindlasti käsitleda ka mõju linnustikule (arvestades, et kavandatakse klaasist kämpinguid). Samuti kavandatava tegevuse mõju vee kvaliteedile (merevee kvaliteedile, kui kavandatakse puhastatud reovee juhtimist merre). Anda tuleb hinnang jäätmekotte võimaluste kohta (nii kavandatu elluviimisel kui hilisemal kasutamisel). Samuti tuleb käsitleda paadisilla rekonstrueerimist ja selle mõju merekeskkonnale.
  7. Keskkonnaamet palub täpsustada, miks on 0-alternatiiv ehk ebaseaduslikule ehitustegevusele eelnenud olukorra taastamine ebarealistlik.
  8. KSH VTK lk 18 on kirjutatud, et: „antakse soovitus negatiivsete mõjude vähendamiseks“. KSH aruanne peab KehJS § 40 lõike 4 punkti 8 kohaselt esmalt sisaldama meetmeid olulise ebasoodsa keskkonnamõju vältimiseks ning kui mõju vältida ei ole võimalik, siis tooma välja leevendamiseks kavandatud meetmed ning hindama nende tõhusust.
  9. KSH VTK lk 19 on kirjutatu, et KSH ekspert on Andres Tõnisson, kellele õiguse hinnata detailplaneeringu keskkonnamõju (KehJS § 34 lõike 5 alusel) annab KMH litsents (KMH0064, kehtiv kuni 07.07.2019). Keskkonnaamet juhib tähelepanu, et detailplaneeringu KSH ekspert peab omama kehtivat KMH litsentsi. Keskkonnaametile teadaoleva informatsiooni alusel ei oma Andres Tõnisson alates 07.07.2019 kehtivat KMH litsentsi, mistõttu ei saa tema KSH menetlust edaspidi juhtida. KSH VTK-s ei ole esitatud teisi isikuid KSH töögrupis. Keskkonnaamet juhib tähelepanu, et KSH eksperdi vastavust kehtestatud nõuetele peab kontrollima otsustaja (antud juhul Jõelähtme Vallavalitsus), kes peab veenduma, et eksperdiksid valitud isik on võimeline konkreetse menetluse lõpule viima (et ei tekiks olukorda, kus detailplaneeringu ja KSH menetlus kestab kauem, kui eksperdi KMH litsents).
  10. KSH VTK lk 19 on otsuse kuupäev vigane (2010 a).
  11. KSH VTK peatükk 9 KSH eeldatav ajakava vajab täiendamist. KSH menetlus ei lõppe KSH aruande avaliku väljapaneku korraldamisega ning lisaks tuleb arvestada, et detailplaneeringu menetlus ja KSH menetlus on omavahel seotud, mistõttu tuleks ajakavas käsitleda nii detailplaneeringu kui KSH menetluse ajakava koos.
  12. Detailplaneeringu seletuskirjas on peatükis 3.1 kirjutatud, et detailplaneering teeb ettepaneku pos 1 hoonestusaladele P, R, S osas ehituskeeluvööndi vähendamiseks veekaitsevööndi piirini. Märgime, et ehituskeeluvööndi vähendamist saab taotleda vaid

konkreetsete ehitiste osas, mitte kogu hoonestusalale. Palume detailplaneeringus sellega arvestada.

Keskkonnaamet selgitab, et ehituskeeluvööndi vähendamine on erandiks üldnormist, mille kohaselt on ehituskeeluvööndis ehitamine üldjuhul keelatud. Erandeid, sh ka ehituskeeluvööndi vähendamist, võib lubada vaid siis, kui see on avalike huvide seisukohast vajalik (mitte võimalik). Ehituskeeluvööndi vähendamine erandi näol on eelkõige põhjendatud olukordades, kus kinnistu piirid ei võimalda hoonestust rajada väljapoole ehituskeeluvööndit ning ehituskeeluvööndisse on võimalik ehitustegevust teostada ranna kaitse eesmärke kahjustamata.

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Jaak Jürgenson  
juhataja  
Põhja regioon

Ester Pindmaa 384 8744  
ester.pindmaa@keskkonnaamet.ee

Riina Pomerants 325 8405  
riina.pomerants@keskkonnaamet.ee

Tiina Napp 674 4822  
tiina.napp@keskkonnaamet.ee

## 10.2 Keskkonnaameti seisukohaga arvestamine VTK korrigeerimisel

Tabel 1. Laekunud ettepanekutega arvestamine.

Märkus või ettepanek: KeA kiri 01.08.2019 nr 6-5/19/147-2	Arvestamine
1. Seisukohta esitamise nõue KSH VTK-le tuleneb Planeerimisseadusest (§ 124 lg 7), mitte KeHJS-st	Sama protsessi kirjeldus oli (ja on) ka VTK-s, pt. 9. Muudatusi pole VTK-s seega vajalik teha.
2.A. Korduvalt üleujutatava ala piiri määramisel tuleb lähtuda koostatavast ÜP-st.	Pt 5.1. on tehtud vastav parandus.
2.B. Ehituskeeluvööndi vähendamist ei ole taotletud hoonestusalas A, kus Tammenõlva õuemaal alal taotletakse ehitusmahtu suuremas mahus kui 1/3 olemasoleva ehitise kubatuurist	Pt. 5.4. on lisatud märkus, et ehituskeeluvööndi vähendamist on vaja taotleda ka ajaloolise taluõue (hoonestusala A) puhul. Kubatuuri arvestust täna ei ole, kuid kavandatava ehitusaluse pinna alusel saab väita, et uus kubatuur ületab vana mitmekordselt.
3.A. VTK-s on vajalik näidata, kuidas hinnatakse mõjusid III kaitsekategooria taimeliikidele. Peatükis „Maakate ja taimestik“ on vaja selgitada, kuidas on tagatud alal esinevate taimeliikide elupaikade säilimine.	Pt. 3.4. on täiendatud - kaitsealuste taimeliikide olemist, ohustatust ja ümberistutamise võimalust hindab KSH aruande koostamise käigus botaanik.
3.B. Vajalik on hinnata mereranda kavandatud klaasmajade mõju linnustikule	VTK-sse (pt 5.2.) on lisatud märkus, et arvamuse kavandatud tegevuste mõju kohta linnustikule esitab KSH koosseisus ornitoloog.
4. Peatükis 3.2. on vajalik, seoses omapuhasti rajamisega, käsitleda ka klindialuse ala geoloogiat.	VTK-sse on lisatud lähima puuraugu (analoog klindialusele alale) lühikene kirjeldus ja analüüsitud terrassi potentsiaali reovee immutusosalana. Lisatud on nõue täpsema puuraugu rajamiseks võimaliku immutusvälja asukohas.
5.A. Ei selgu, kuidas on käesoleval hetkel lahendatud reovee käitlus.	Peatükkides 2 ja 5.3. on esitatud hinnang veevajaduse ja reostuskoormuse kohta, lähtuvalt VK põhiprojektist ja olemasoleva puurkaevu tootlikkusest. On ilme, et veevõtu kasv tähendab vee erikasutusloa taotlemist puurkaevu omaniku poolt.
5.B. Pole selge, kui suur on kavandatud veetarve (ja tekkiva reovee kogus) tulevikus.	

<p>6.A.Vajalik on välja tuua, et enne DP algatamist küsiti ka KeA seisukohta KSH algatamise vajaduse kohta ning et KeA vastuses toodi välja mitmed KSH eelhinnangu puudused.</p> <p>6.B. Vajalik on täiendada peatükki 5 ja käsitleda aruandes ka mõjusid linnustikule (klaasist kämpingud)</p> <p>6.C. Vajalik on käsitleda mõju merevee kvaliteedile (kui kavandatakse puhastatud reovee juhtimist merre)</p> <p>6.D. Tuleb anda hinnang jäätmetekke võimaluste kohta (kavandatu elluviimisel ja hilisemal kasutamisel)</p> <p>6.E. Tuleb käsitleda paadisilla rekonstrueerimist ja selle mõju merekeskkonnale.</p>	<p>Pt. 5 on toodud viide Keskkonnaameti kirjale ja peamised märkused 2017 KSH eelhinnangule.</p> <p>Täiendatud, vt ka punkt 5.2.</p> <p>Täiendatud, lisatud pt. 5.4.</p> <p>Täiendatud pt 5.6.</p> <p>Pt 5.4. on täiendatud, hinnatakse ka paadisilla rekonstrueerimise (ja mitterekonstrueerimise) mõju koos kütuse väärkäsitluse riskiga.</p>
<p>7. Vajalik on täpsustada, miks on 0-alternatiiv ehk ebaseaduslikule ehitustegevusele eelnenud olukorra taastamine ebarealistlik</p>	<p>VTK-s (pt 6 – D) on täpsustatud 0-alternatiivi sisu – see tähendaks ebaseadusliku hoonestuse lammutamist. Ebarealistlikuks saab pidada toimunud pinnasetööde tagasipööramist, saavutamaks algset olukorda.</p>
<p>8. KSH aruanne peab esmalt sisaldama meetmeid olulise ebasoodsa keskkonnamõju vältimiseks, alles seejärel nende leevendamiseks.</p>	<p>Pt 7 on vastavalt täiendatud, negatiivse mõjude vältimine on esmane suund, selliste mõjude leevendamine on aktuaalne juhul, kui vältimine pole võimalik</p>
<p>9. Küsimus KSH ekspert Andres Tõnissoni õiguses hinnata keskkonnamõju antud KSH raames</p>	<p>KSH juhtekspert on Piret Toonpere, kelle KMH litsents on kehtiv lähema 22 kuu jooksul, mis peaks võimaldama juhteksperdina tegutsemist kuni protsessi lõpuni. Pt. 8 on tehtud vastavad parandused.</p>
<p>10. VTK lk 19 – otsuse kuupäev vigane (2010)</p>	<p>Parandatud, õige aasta on 2018</p>

11. Peatükk 9 – KSH eeldatav ajakava – vajab täiendamist lähtuvalt KSH ja DP ühisest menetlemisest.	Peatükki on täiendatud, protsessi kirjeldus on lisatud.
12. DP seletuskirja peatükis 3.1. märgitakse DP ettepanekut pos 1 kolme hoonestusala ehituskeeluvööndi vähendamiseks veekaitsevööndi piirini. Seda saab taotleda vaid konkreetsete ehitiste osas, mitte kogu hoonestusalal.	Võetud teadmiseks, DP arvestab nõudega.