

## **Lääne-Harju valla Meremõisa küla Männimäe tee 1 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang**

### Sissejuhatus

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) eelhindangu koostas Lääne-Harju Vallavalitsuse keskkonna peaspetsialist Made Saadve.

KSH eelhindamise koostamisel on lähtutud planeerimisseadusest (PlanS), keskkonnamõju hindamise ja juhtimissüsteemi seadusest (KeHJS), seaduse 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 meetodika täpsustamine“.

Samuti on arvestatud Keskkonnaministeeriumi tellimusel 2015. aastal koostatud töödega „KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine“ ja „Keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse läbiviimise juhend. Planeerimisseaduse kohane menetlus“.

Eelhindangu sisus on lähtutud keskkonna peaspetsialisti erialastest teadmistest ja kogemustest võimalike oluliste negatiivsete keskkonnamõjude esinemise kohta.

Töö tulemusena selgub, kas Meremõisa külas asuvale Männimäe tee 1 kinnistule (katastritunnus 29503:007:0527) detailplaneeringu (DP) algatamisel on vajalik täiemahulise keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine või mitte.

Lõpliku otsuse KSH algatamise vajalikkuse osas teeb kohalik omavalitsus ja enne otsuse tegemist küsitakse (DP algatamise otsuse eelnõu ja KSH eelhindangu põhjal) seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6.

### 1. Strateegilise planeerimisdokumendi ja kavandatava tegevuse lühikirjeldus

Männimäe tee 1 (katastritunnus 29501:007:0527) asub Lääne-Harju vallas Meremõisa külas maatulundusmaal. Kinnistu suurus on 9926 m<sup>2</sup>, millest metsamaad on 4015 m<sup>2</sup>, looduslikku rohumaad 4380 m<sup>2</sup> ja 1531 m<sup>2</sup> on muu maa, mille hulka kuulub veealust maad 182 m<sup>2</sup>. Juurdepääs planeeringu alale on tagatud kohalikult Männimäe teelt. Ala läbivad elektri ja sideliinid ning pinnavete kraav. Keila valla üldplaneeringu järgi on antud kinnistul määratud roheala, mets juhtotstarve.

Antud planeeringu eesmärk on kinnistu jagamine elamumaa kruntideks ja ehitusõiguse määramine. Igale elamumaa krundile kavandatakse ühe kahekorruselise elamu ja abihoone ehitus ehitisealuse pinnaga 200 m<sup>2</sup>.

Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, sest Keila valla üldplaneering ei näe ette sellele kinnistule ehitusõigust.

### 2. KSH vajadus lähtuvalt õigusaktidest

Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lõikele 6 tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda KSH vajalikkust ning küsida asjaomaste asutuste seisukohti.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 33 lõike 1 punktid 1-4 sätestavad keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi *KSH*) läbiviimise juhud. Männimäe tee 1 kinnistu detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kuulu *KeHJS* § 6 lg 1 olulise keskkonnamõjuga tegevuse hulka. *KSH* algatamist tuleb kaaluda ja anda sellekohane eelhindang *KeHJS* § 33 lõikes 2 punktides 1-4 toodud juhtudel, mh kui detailplaneering teeb ettepaneku kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise detailplaneeringuga on sätestatud planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punkti 3 alusel.

Planeeringuga kavandatavate tegevuste hindamisel on võetud hindamisele tegevused vastavalt *KeHJS* § 33 lõigetest 3-5 toodule. *KeHJS* § 33 lõike 2 alusel nimetatud strateegiliste planeerimisdokumentide koostamisel tuleb anda eelhindang ja kaaluda *KSH*-d, lähtudes *KeHJS*e § 33 lõigetest 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

### 3. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

Keila valla üldplaneeringuga, mis on kehtestatud 13. oktoobril 2005, Keila Vallavolikogu otsusega nr 259/1005 on alale määratud üldkasutava maa juhtotstarve.

Harju maakonnaplaneeringu 2030+ ja Keila valla üldplaneeringu kohaselt ei jää detailplaneeringuga kavandatud tegevus rohekoridori alale.

Keila valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017-2029 kohaselt on ala ÜVK piirkond. Planeeringus tuleb arvestada vee- ja kanalisatsioonitrassiga liitumise võimalusega vastavalt ÜVK kavale.

### 4. Mõjutatav keskkond

Planeeritava ala suurus on 1,2 ha, kaetud ca 50% ulatuses kõrghaljastusega, hooned alal puuduvad.

Planeeritav ala piirneb põhjas ja idas kohaliku teega Männimäe tee 2959030 (katastritunnus 29501:007:1657) transpordimaa kinnistuga, lõunas Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee 11390 teega, kirdes Männimäe tee (katastritunnus 29501:007:0149), idas Männimäe tee 3 (katastritunnus 29501:007:0151) elamumaa kinnistutega ning läänes Meedre (katastritunnusega 29501:007:1464) maatulundusmaa kinnistuga.

Maa-ala koormavad kitsendused on toodud joonisel 1.



eeldatavalt oluliselt negatiivne. Kaevetöödest ülejääva kaevise võõrandamiseks või teisaldamiseks väljapoole planeeringuala tuleb esitada taotlus Keskkonnaametile ja saada vastav luba.

Tööde käigus võib sõltuvalt kaevetööde sügavusest, ilmastikutingimustest ja kasutatavast tehnoloogiast, ehitusaladele koguneda sademe- ja pinnavett. Kui liigvee kogumisel ja ärajuhtimisel jälgitakse reostamise vältimiseks seadmete ning masinate ja keskkonnale ohtlike ainete hoidmise ning kasutamise nõudeid, on oht looduskeskkonna reostamiseks väike.

#### 4.4 Metsad

Planeeritav ala on ligikaudu 50% ulatuses kaetud kõrghaljastusega, metsamaad on 4015 m<sup>2</sup>.

#### 4.5 Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustiku alad

Planeeringuala läheduses ei asu kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid. Kavandatava tegevuse mõjud on kinnistusesed.

#### 4.6 Ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega alad

Vastavalt Maa-ameti kaardirakendusele ei paikne planeeringualal ega selle läheduses ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega objekte.

#### 4.7 Loodusvarade kasutus

Hoonete ehitus nõuab palju ressursse. Kasutatavad ressursid (nt kruus, liiv, puit jms) pärinevad teistest piirkondadest, sest kohapeal neid ei ole. Ehitustegevuse ja edaspidise elutegevuse käigus kasutatavate materjalide, vee ning tekkiva reovee koguseid ei ole eelhinnangu koostamise ajal täpselt teada.

#### 4.8 Jäätme- ja energiamahukus

Ehitustegevusega kaasneb ehitusjäätmete teke. Antud planeeringu puhul ei ole 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 jäätmeluba omavale isikule ja rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud valla jäätmehoolduseeskirjaga.

Samuti kaasneb jäätmete ke hoonete kasutusperioodil. Jäätmed antakse üle jäätmekäitlejale vastava lepingu alusel. Juhul, kui jäätmekäitus korraldatakse vastavalt jäätmeseadusele ja valla jäätmehoolduseeskirjale, ei ole oodata sellest tulenevat olulist keskkonnamõju.

Rajatavate hoonete energiamahukus on väike. Energiakasutus on seotud kaevemehhanismide, veokite ja teiste mehhanismide poolt kütuse (põhiliselt vedelkütuse) kasutamisega ehitusperioodil. Mõningal määral kasutatakse ehitusprotsessis elektrienergiat. Hoonete kasutamisel vajatakse eelkõige elektrit. Eeldatavalt lahendatakse hoonete kütmine lokaalselt, mis omakorda eeldab kütuse/energia kasutamist.

#### 4.9 Vee, pinnase ja õhusaastatus

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, samuti ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ega tegevusi.

Eesti põhjavee kaitstuse kaardi järgi asub ala keskmiselt kaitstud põhjaveega alal. Kavandatav tegevus võib läbi hoonestuse ja kommunikatsioonide rajamise mõjutada piirkonna hüdrogeoloogilisi tingimusi, kuid see ei ole eeldatavalt olulise mõjuga, kui kommunikatsioonide rajamisel järgitakse õigusaktides toodud nõudeid. Hoonete veevarustus ja reoveekäitlus lahendatakse tsentraalselt.

Sademevee immutamise või juhtimise lahendatakse planeeringu koostamise käigus. Sademevee juhtimiseks väljapoole planeeringuala on vajalik taotleda vee-erikasutusluba. Ala läbib pinnavee kraav.

Mõningane õhusaastatus võib kaasneda hoonete kütmisel sõltuvalt valitud kütteallikast ja liikluskõormuse tõusuga, kuid see ei ole eeldatavalt olulise mõjuga.

#### 4.10 Müra, vibratsioon

Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitusmüra ja vibratsiooni tasemeid. Tegemist on mööduvate mõjudega. Kavandatava tegevusega kaasnevana on oodata mõningast liikluskõormuse tõusu. Ehitusaegne müra ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise ning hindamise meetodid” II kategooria aladel.

Mürataseme tõus võib kaasneda hoonetele paigaldatavate ventilatsiooni või kliimaseadmete tõttu, kuid eelhinnangu koostamise ajal puuduvad nende kohta täpsemad andmed. Kinnistul esineb kõrgendatud müra seoses maanteel toimuvast liiklusest ja võimalusel tuleb ette näha müratõkkesein.

#### 4.11 Valgus, soojus, kiirgus ja lõhn

Hoonete rajamisega kaasneb kõrghaljastuse likvideerimine, mis avaldab mõju süsinikuringele ja asukoha temperatuurile, sest puud ei anna enam jahutavat varju. Muutuvad valgustingimused. Kiirguse ja lõhna reostust ette näha ei ole.

#### 4.12 Visuaalne mõju

Planeeringu algatamise ettepanekus määratletud hoonestustingimused sobivad antud asukohta, sest piirkonnas on mitmeid elamuid koos abihoonetega.

#### 4.13 Avariolukordade esinemise võimalikkus ja koosmõju

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ega tegevusi. Seega ei eeldata kavandavast tegevusest tulenevate olulise keskkonnamõjuga avariolukordade võimalikkust.

Varem lähipiirkonnas rajatud hoonetega koos ei ole oodata kavandatava tegevusega seonduvat mõjude kumuleerumist ega koosmõjude esinemist.

4.14 Oht inimese tervisele või keskkonnale, kavandatava tegevusega kaasnevate avariolukordade esinemise võimalikkus

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariolukordade tekkimist ette näha ei ole.

Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ja tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest.

Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ja ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega, nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt, edaspidise elutegevuse käigus, on võimalik, et esineb avariolukordasid, mille tulemusena reostub või saastub pinnas, pinnavesi, põhjavesi, õhk. Võimalikud avariolukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused on vajalik planeerimismenetluses läbi kaaluda.

4.15 Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju

Mõju avaldub eelkõige looduskeskkonnale ja on lühiajaline ehitusperioodil, mil kasutatakse ehitusmasinaid hoonete ning rajatiste püstitamiseks. Ehitusmasinate müra võib peletada linde. Hävib hoonete alla jääv taimestik.

Piiriülest mõju detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne. Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva mõju suurus ei ohusta keskkonda. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal ja kui hooned on valminud, siis täiendavat negatiivset mõju keskkonnale detailplaneeringu menetlemise faasis ette ei ole näha.

4.16 Mõju suurus ja ruumiline ulatus, sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond

Detailplaneeringuga kavandatu elluviimise mõju suurus ja ruumiline ulatus piirdub planeeringualaga. Planeeritavate hoonete rajamine on paikkonda sobituv.

4.17 Keskkonnakaalutluste integreerimine teistesse valdkondadesse ja tähtsus Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel

Detailplaneeringu puhul ei ole olulisi seoseid keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse.

Strateegilise planeerimisdokumendiga tuleb ette näha Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõudeid, sealhulgas jäätmekäitluse või veekaitsega seotud valdkondades, nende ülevõtmisel Eesti seadusandlusesse.

5. Ettepanek KSH algatamata jätmise kohta

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimisel ning hoonete sihipärase kasutamise seonduvat olulist keskkonnamõju. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole vajalik järgnevatel põhjustel:

- detailplaneeringu realiseerimisega ei saa hetkel teadaoleva info põhjal eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi oluline kahjustumine, näiteks negatiivset mõju kaitsmata põhjaveega piirkonna hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;
- planeeringualal ei paikne kaitsealuseid looduse üksikobjekte, kaitsealasid ja Natura 2000 võrgustiku alasid;
- kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Tegevusega ei kaasne olemasoleva liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste olulist suurenemist ning täiendavate ülenormatiivsete saastetasemete esinemist;
- alal ja selle lähiümbruses ei ole tuvastatud asjaolusid, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele;
- kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

Eeltulenevast lähtuvalt teeme ettepaneku Männimäe tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu juurde KSH hindamine algamata.

## 6. Asjaomaste asutuste seisukohad

KeHJS § 33 lg 6 kohaselt on KSH algatamise vajalikkuse kohta küsitud arvamust Keskkonnaametilt, kes on esitanud oma seisukohad ja märkused 17.08.2018 kirjas nr 6-5/18/12464-2 ning nõustunud, et planeeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilist hindamist ei ole vaja algetada. Täpsustused on eelnõusse sisse viidud.

Maanteeametilt, kes on esitanud oma seisukohad planeeringu koostamiseks 16.08.2018 kirjas nr 15-2/18/35730-2, mis võetakse arvesse planeeringu koostamisel.

Rahandusministeerium esitas oma seisukohad 07.09.2018 kirjaga nr 14-11/6795-2, milles esitatud parandusettepanekud on arvesse võetud.