

Töö nr. 308-08

Eks. nr. 8/9

**Töö tellija: Saue Linnavalitsus
76505 Saue linn Tule tn 7**

**Töö koostaja: OÜ Maaplaneeringud
10261 Tallinn Mustamäe tee 51**

**SAUE LINNA VANA-KEILA MNT 4 JA SELLE LÄHIALA
DETAILPLANEERINGU KESKKONNAMÕJU
STRATEEGILINE HINDAMINE
KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE
HINDAMISE ARUANNE**

**Detailplaneering kehtestatud Saue Linnavolikogu
otsusega nr 64 16. detsembril 2010**

TÖÖGRUPP:

Vastutav täitja, töögrupi juht:

Jelena Dokelin

Koostajad:

Maaja Zolk

Ene Lausmaa

TALLINN 2010

SISUKORD

1. Üldosa	6
1.1. Keskkonnamõju strateegilise hindamise objekt	6
1.2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine, KSH vajaduse põhjendus ja koostamise eesmärk	7
1.3. Detailplaneeringu KSH ulatus ja aruande maht	9
1.4. Hindamismetoodikast	9
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande koostamisest	10
2.1. Strateegilise planeerimisdokumendi koostajad ja selle KSH läbiviijad	10
2.2. KSH aruande koostamise aluseks olevad materjalid	13
2.3. Keskkonnamõju strateegilisel hindamisel lahendatud probleemid	13
3. Mõjutatava keskkonna kirjeldus. Naaber(kontakt)alad	15
3.1. Asukoht. Piirinaabrid ja kontaktala	15
3.2. Territooriumi iseloomustus	16
4. Detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise seos teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega	18
4.1. Harjumaa maakonnaplaneering. Harjumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering - Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused	18
4.2. Saue linna üldplaneeringuga kavandatud tegevus vaadeldaval alal	18
5. Kavandatava tegevuse ülevaade ja vastavus kehtivale seadusandlusele	20
5.1. Ülevaade planeerimislahendusest	20
5.2. Planeerimislahenduse vastavus õigusaktidele	21
6. Kavandatava tegevusega kaasnevad keskkonnamõjud ja negatiivsete keskkonnamõjude leevendamise abinõud (meetmed)	24
6.1. Mõjuala iseloomustus – looduskeskkond, maastik, pinnas, pinna- ja põhjavesi	24
6.2. Välisõhu saastatus	26
6.3. Mõju olevale haljastusele ja kaitstavatele loodusobjektidele	28
6.4. Sotsiaalne keskkond. Visuaalne mõju	31
7. Alternatiivide võrdlemine	32
7.1. Võimalike alternatiivide valik ja võrdlemine	32

8. Ülevaade avalikkuse kaasamisest planeerimisprotsessis ja KSH-I	35
9. Hindamistulemuste kokkuvõte	37
10. Ülevaade detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi ja aruande koostamise protsessist. KSH ajakava	39
11. Kasutatud materjalid	41
12. Lisad	43

LISADE NIMEKIRI

Lisa	1	Saue Linnavolikogu otsus nr. 151 19.06.2008 Saue linna Vana-Keila mnt 4 ja selle lähiala detailplaneeringu algatamine	43
Lisa	2	Saue Linnavalitsuse korraldus nr. 264 02.07.2008 Saue linna Vana-Keila mnt 4 ja selle lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine..... - Vana-Keila mnt 4 ja selle lähiala detailplaneeringu KSH algatamisest teatamine ajalehes “Saue Sõna” nr 287 5.juulil 2008 ja linna kodu-leheküljel Ametlikes teadaannetes (04.09.2008) ja Ajalehes “Eesti Päevaleht”(05.07.08)	44
Lisa	3	Saue linna Vana-Keila mnt 4 ning selle lähiala detailplaneeringu lähteülesanne DPL-05-08	46
Lisa	4	Keskkonnaministeerium. Harjumaa Keskkonnateenistus (Keskkonnaamet). Kiri detailplaneeringu algatamisest Saue tammikus 12.10.2001 nr 3-1/1995	49
Lisa	5	Harju maakonna kaitsealuste puistute piirid. Saue tammik. Vabariigi Valitsuse 29. juuni 2006.a. määrus nr 150 (RT I 33,250,2006). Muudetud VV määrusega nr. 13 19.01.2009 (RT I 2009, 7, 48). Saue tammiku piirid – seisuga okt. 2008. Keskkonnaregister: KeM Info- ja Tehnokeskus. Reigo.Roasto@ic.envir.ee	50
Lisa	6	Kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute kaitse-eeskiri. Väljavõte VV 03.03.2006 määrusest nr 64 (RT I 12,89,2006)(Alus LKS §10 lg 1 §11 lg 1 p 2 ja §12 lg 1); Muudetud VV määrusega nr. 13 19.01.2009 (RT I 2009, 7, 48)....	51
Lisa	7	Teade Keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi avalikustamisest ja avalikust arutelust Ametlikes Teadaannetes, ajalehes Harju Elu ning kohalikus ajalehes “Saue Sõna” ja linna koduleheküljel.....	53

Lisa	8	Vana-Keila mnt 4 ja selle lähiala metsanduslik-dendroloogiline ja keskkonnakaitsealine hinnang. Metsabüroo OÜ 2009	56
Lisa	9	KSH programmi avaliku väljapaneku ja arutelu toimumisest teavitamine.....	71
Lisa	10	Saue linna Vana-Keila mnt 4 ja selle lähiala detailplaneeringu eskiislahendus. Keskkonnaameti kiri 11.03.2009 nr. HJR 6-5/580-D.....	76
Lisa	11	Saue linna Vana-Keila mnt 4 ja selle lähiala detailplaneeringu eskiisi ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise programmi avaliku arutelu protokoll ja osavõtjate nimekiri 23.03.2009	78
Lisa	12	Planeeringulahendusega nõusolek. Väljavõte eskiislahenduse põhijoonise originaalilt Saue linna Vana-Keila mnt 4 (8-10.okt.2009.a.);Väljavõte põhijoonise nr.2 originaalilt 12.10.2009.a.....	81
Lisa	13	Saue linna Vana-Keila mnt 4 ja selle lähiala detailplaneeringu eskiis-lahenduse ja Keskkonnamõtju strateegilise hindamise programmi arutelu protokoll 07.10.2009	83
Lisa	14	Saue linna Vana-Keila mnt 4 ja selle lähiala detailplaneeringu keskkonnamõtju strateegilise hindamise programmist ning detailplaneeringu eskiislahendusest. Keskkonnaameti kiri nr HJR 6-8/34515-2 13.11.2009.....	84
Lisa	15	Saue Linnavalitsuse seisukoht Vana-Keila mnt 4 ja selle lähiala detailplaneeringu eskiislahendusele ja Keskkonnamõtju strateegilise hindamise programmile	86
Lisa	16	Vana-Keila mnt 4 ja selle lähiala detailplaneeringu KSH programmi heakskiitmine. Keskkonnaameti kiri nr HJR 6-8/09/34151-6 12.01.2010.....	87
Lisa	17	Saue 856 õpilaskohaga keskkool. Ehitusgeoloogia aruanne. REI töö nr.694-I-M. Tallinn 1982.....	89
Lisa	18	Õhu radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisprotokoll nr 01-09. Kiirguskeskus. 17.09.2004.....	90
Lisa	19	Vana-Keila mnt 4 kinnistu paiknemine mullastikukaardil (väljavõte Maa-ameti kaardiserverist)	92
Lisa	20	Põhjavee kaitstus. Rohevõrgustik. Väljavõte Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringust “Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”.....	94
Lisa	21	Saue linna Vana-Keila mnt 4 ja selle lähiala detailplaneeringu ja Keskkonnamõtju strateegilise hindamise (KSH) töögrupi koosseis	95
Lisa	22	Saue linna Vana-Keila mnt 4 ja selle lähiala detailplaneeringu keskkonnamõtju	

	strateegilise hindamise programm.....	97
Lisa 23	KSH aruande avaliku väljapaneku ja arutelu toimumisest teavitamine Ametlikes teadaannetes, ajalehes Harju Elu ning kohalikus ajalehes “Saue Sõna” ja linna koduleheküljel, teavitamise kirjad 30-38	111
Lisa 24	Arendaja ja maaomanike planeeringulahendusega ja KSH aruandega nõusolek. Väljavõte Saue linna Vana-Keila mnt 4 detailplaneeringu põhijoonise nr.2 originaalilt 12.02.2010.a.....	118
Lisa 25	Saue linna Vana-Keila mnt 4 ja selle lähiala detailplaneeringu Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande arutelu protokoll 19.04.2010	119
Lisa 26	Saue linna Vana-Keila mnt 4 ja selle lähiala detailplaneeringu vastuvõtt ja edasisest menetlemisest. Saue LV kiri 16.03.2010.a. nr 12-6.1/277	121
Lisa 27	KSH aruande esitamine Keskkonnaametile heakskiidu taotlemiseks. Saue LV kiri 21.04.2010 nr 12-61/435	122
Lisa 28	Saue linna Vana-Keila mnt 4 ja selle lähiala detailplaneeringu KSH aruande heakskiitmine. Keskkonnaameti kiri 18.05.2010 nr HJR 6-8/15651-4	125
Lisa 29	Saue Gümnaasiumi juurdeehitiste maa-alade radooniriski uuringute aruanne. Eesti Geoloogiakeskus. V. Petersell, M.Karimov. Tallinn 2010.....	127
Lisa 30	Saue linna Vana-Keila mnt 4 ja selle lähiala detailplaneering. OÜ Maaplaneeringud 2010 (joonis 2, 3).....	135

1. ÜLDOSA

1.1. Keskkonnamõju strateegilise hindamise objekt

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) objektiks on koostatav **Saue linna Vana-Keila mnt 4 ja selle lähiala detailplaneering.**

Lähialana käsitletakse planeeritava ala lähipiirkonda – naaberkiinnistuid, ühendusteid ja tehnilise infrastruktuuri objektidega liitumise alasid, mis on piiritletud lähtudes nii võimalikest negatiivsetest kui positiivsetest keskkonnamõjudest. Lähialal paiknevad isikud (laiem avalikkus), objektid ja asutused, keda strateegilise planeerimisdokumendi alusel kavandatav tegevus võib eeldatavalt mõjutada või kellel võib lisaks arendajatele, otsustajatele, järelevalvajatele olla põhjendatud huvi selle dokumendi vastu.

Saue Linnavolikogu algatas Saue linna Vana-Keila mnt 4 ja selle lähiala detailplaneeringu oma 19. 06. 2008.a. otsusega nr. 151* (lisa 1).

Vana-Keila mnt 4 ja selle lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- jagada planeeritav Vana-Keila mnt 4 kinnistu Saue linna haridusasutuste (sh Saue algkooli maa-ala) arendamise eesmärgil sotsiaalmaaks – ühiskondlike ehitiste maaks, Saue linna ja kooliümbruse liiklusprobleemide lahendamiseks transpordimaaks, maaomanikule elamisvõimaluse pakkumiseks elamumaaks (planeeritud üksikelamukrunt Saue tammiku põhjaserval), maatulundusmaaks ja kaitsealuseks maaks (*lisad 3; 4; 5; 6, 17*);
- määrata uute maaüksuste kasutusviis, hoonestusala, ehitusõigus ja piirangud;
- anda maaüksuste juurdepääsuteede, liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendused;
- muuta kehtivat Saue linna üldplaneeringut nimetatud detailplaneeringu järgi.

Detailplaneeringu algatamisel ja koostamisel on lähtutud ka Saue Linnavolikogu poolt kinnitatud Saue linna arengukavast aastateks 2007-2017, mille tegevuskava p. 5 näeb ette haridusasutuste materiaal-tehnilise baasi pidevat uuendamist.

Planeeritava ala suurus on ca 5,23 ha.

**) siin ja edaspidi kursiivis viide seadustele, määrustele ja korraldustele ning kasutatud materjalidele ja lisadele osades 11 ja 12.*

1.2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine, KSH vajaduse põhjendus ja koostamise eesmärk

Saue Linnavalitsus algatas **Vana-Keila mnt 4 ja selle lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise** oma 02.07.2008.a. korraldusega nr. 264 (lisa 2).

KSH koostamise vajaduse põhjendus:

- Vana-Keila mnt 4 ja selle lähiala detailplaneering on Saue linna üldplaneeringut muutev;
- toimub muudatus maakasutuses – detailplaneeringuga muudetakse kinnistu kasutamise sihtotstarvet;
- planeeritava ala lõunaosas on väärtuslik kõrghaljastus – kaitstav loodusobjekt Saue tammik, mis kuulub Harju maakonna kaitsealuste puistute hulka. Kaitsealuse Saue tammiku valitseja on Keskkonnaamet. Kuigi kavandatav tegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga *KHKJS (RT I 2005,15,87) §6 (1)* tähenduses, on tal eeldatav mõju kaitstavale loodusobjektile – Saue tammikule *§6 lg 3 p 1 ja 4¹ alusel*;
- kuna planeeritavale alale jääb ka kavandatav elamukrunt, tuleb kaalutleda selle sobivust ja hinnata selle võimalikku mõju kaitstavale puistule – Saue tammikule. Hoonestusalade valikul ning teede ja tehnovõrkude rajamisel puistule võimaliku kahju hindamise ja minimiseerimise eesmärgil on seatud ülesandeks läbi viia ehituspiirkonda jäävate puude dendroloogiline hindamine (*lisa 8*).

KSH koostamise eesmärk on hinnata planeeringu elluviimisega kaasnevat keskkonnamõju planeeringualal ja eeldatavalt mõjutataval alal, et arvestada keskkonnakaalutlusi detailplaneeringu koostamisel, kehtestamisel ja planeeringu elluviimisel ning keskkonnaseisundi kahjustuste minimiseerimisel.

Arvestada, et:

- iga uus kavandatud objekt toob paratamatult kaasa muudatusi keskkonnas, hinnata selle mõju iseloomu (positiivne, negatiivne) ja ulatust ning välja tuua negatiivseid mõjusid leevendavad ja ennetavad meetmed;
- teha ettepanekud üldiseks keskkonnakorralduseks, vajalikeks täiendavateks keskkonnauuringuteks ja konkreetsete objektide keskkonnamõju hindamiseks ning vajadusel olulise keskkonnamõju seireks.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne on osa strateegilisest planeeringudokumendist, kus selgitatakse planeeringu ellurakendamisega kaasnevad keskkonda mõjutavad objektid ja tegevused ning kavandatakse meetmed olulisemate mõjutegurite selgitamiseks ja võimalike keskkonnakahjustuste leevendamiseks.

KSH aruanne:

- selgitab detailplaneeringu elluviimisega kaasnevaid muudatusi, hindab mõju suurust ja ruumilist ulatust lähtudes strateegilise planeeringudokumendiga kavandatavast tegevusest;
- hindab mõjutatava ala väärtust ja tundlikkust (detailplaneeringuga kavandatud maakasutuse muudatused, maakasutuse sihtotstarbe ja koormuse muutumine jm);
- hindab ohtu inimeste tervisele või keskkonnale, s.h. õnnetuste ennetamise võimalused planeeritavate objektide (esmajärjekorras Saue algkool) iseloomu arvestades;
- hindab mõju kaitstavale alale – Saue tammikule (vastavalt *KHKJS § 33 (5) p 5*);
- hindab planeerimislahenduste vastavust õigusaktidele;
- hindab kuivõrd on ala arengusuundade kavandamisel ja planeerimislahenduse koostamisel arvestatud keskkonnakaalutlusi ja säästva arengu põhimõtteid ning sotsiaalmajanduslikke ja sotsiaalseid kaalutlusi;
- täpsustab seadustest ja keskkonna väärtustest lähtuvad piirangud ning analüüsib kavandatava tegevuse keskkonnasõbralikkust ja põhjendatust;
- hindab naaberkinnistutel ja lähialal paiknevate objektide võimalikku mõju planeeritavale alale kavandatud objektidele ja tegevustele;
- seab keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks;
- esitab detailplaneeringu koostamise käigus keskkonnavalaseid ettepanekuid ja meetmeid, mis leevendaksid ja ennetaksid detailplaneeringust tulenevaid võimalikke negatiivseid keskkonnamõjusid.

Kuna detailplaneeringut ja KSH koostati üheaegselt oli võimalik pidevalt jälgida võimalike negatiivsete keskkonnailmingute teket ning õigeaegselt rakendada vajalikke põhjendatud keskkonnavalaseid ettepanekuid ja meetmeid. Seega sai KSH tulemustele ja keskkonnakaalutlustele toetuda kogu planeerimisprotsessi vältel –

strateegilise planeerimisdokumendi koostamisel ja kehtestamisel ning tegevusloa andmisel.

1.3. Detailplaneeringu KSH ulatus ja aruande maht

Keskkonnamõju ruumilist ulatust hinnati lisaks planeeritavale alale (ca 5,23 ha) ka ümbritseval (kontakt-)alal, vastavalt mõjutegurite ruumilisele ulatusele ja erinevate oluliseks peetud mõjude summeerumisele. Mõju ulatus selgus töö teostamise käigus. KSH aruanne koostati mahus, mis vastab *Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanjuhtimissüsteemi seaduse § 40* nõuetele.

Arvestati ühiselt kasutatavat tehnilist infrastruktuuri (teed ja tänavad, veevarustuse ja ühiskanalisatsiooni rajamise võimalusi, tehniliste kommunikatsioonidega liitumise võimalusi jm.) ja perspektiivset ala kasutamise intensiivsuse suurenemist. Arendaja territooriumi kasutamisele erinõudeid ei esitanud. Aruande koostamisel arvestati, et tegevuse mõju pärast detailplaneeringus kavandatu ellurakendamist ei ole planeeritava ala piire ületav.

KSH aruande koostamisel ja avalikustamisel arvestati nii Saue Linnavalitsuse, Keskkonnaameti, maaomanike kui ka teiste asjast huvitatute seisukohti. KSH aruande koostamine ja avalikustamine on toimunud vastavalt *KHKJS*-es ettenähtule, kusjuures planeeringust ja selle KSH on otsustajatele ja asjast huvitatud asutustele ja isikutele antud informatsiooni vastavalt *KHKJS § 37 lg 1* ettenähtud korrale.

1.4. Hindamismetoodikast

Käesolevas keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes on analüüsitud ja hinnatud kavandatud objekte ja tegevusi, mis võiksid mõjutada vaadeldava ala ja mõjupiirkonna loodus-, sotsiaalset või kultuurilist keskkonda. Kasutati nii subjektiivset kogemuslikku (KSH ekspertgrupi arvamus) kui objektiivset hindamist (uuringute aruanded, info keskkonnaalaste füüsiliste uuringute teostamise kohta, mõõtmiste, lisauuringute jms tulemused).

KSH läbiviimine ja avalikustamine toimus vastavalt *Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanjuhtimissüsteemi seaduses (RT I 2005, 15, 87)* sätestatud nõuetele. Hinda-

misel kasutati mitmete hindamise meetodite kombinatsiooni, et teha otsuseid võimalike otsuste, kaudsete ja kumuleeruvate mõjude iseloomu, suuruse ja ulatuse kohta:

- ruumilist analüüsi, kus kaardimaterjali, piirkonna kohta teostatud uurimuste jm. alusel hinnati keskkonna praegust seisundit ja toodi välja piirkonnad, kus uute erinevate mõjufaktorite lisandumine võib osutada oluliselt keskkonda kahjustavaks või keskkonna seisundit halvendavaks;
- ruumiline analüüs andis aluse hinnata ka vaadeldava ja ümbritseva ala üldist keskkonnataluvust;
- süsteemanalüüsi, mis põhineb arusaamal, et keskkonnas on kõik elemendid omavahel seotud ja uute eri liiki mõjude ilmumine võib mõjutada keskkonna kui terviku seisundit;
- eksperthinnanguid – erinevate ekspertide arvamusi nii võimalike otsuste kui kaudsete mõjude kohta;
- võrdlusanalüüs - samalaadsete objektide arendamise ja tegevuse tulemuste analüüs;
- seadusandlusest tulenevaid piiranguid, millega tuleb arvestada planeeringu koostamisel ja planeeringuga kavandatu elluviimisel.

2. KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE ARUANDE KOOSTAMISEST

2.1. Strateegilise planeerimisdokumendi koostajad ja selle KSH läbiviijad:

- Arendaja ja KSH korraldaja (ka tegevusloa taotleja): - Saue Linnavalitsus.
- Planeeritavate kinnistute omanikud: kaasomandis T.Talivere ja F.Saarevet (eramaa) ja Saue linn (munitsipaalmaa).
- Otsustajad (ka tegevusloa andjad):
Saue Linnavolikogu ja Saue Linnavalitsus – detailplaneeringu osas;
Keskkonnaamet – keskkonnamõju strateegilise hindamise osas (järelevalvaja).
- Strateegilise planeerimisdokumendi koostaja: OÜ Maaplaneeringud (10261 Tallinn, Mustamäe tee 51; tel 6 528 403, maap@hot.ee) töögrupp.
- Planeerimisdokumendi keskkonnamõju strateegilise hindamise koostaja: OÜ

Maaplaneeringud (10261 Tallinn, Mustamäe tee 51; tel 6528403, maap@hot.ee)
töögrupp (*lisa 21*).

ASUKOHA SKEEM

LÄHIÜMBRUSE SKEEM

2.2. KSH aruande koostamise aluseks olevad materjalid:

- Saue linna Vana-Keila mnt 4 ja selle lähiala detailplaneering (OÜ Maaplaneeringud töö nr. 308-08);
- Saue Linnavalitsuse 02.07.2008.a. korraldus nr. 264 Vana-Keila mnt 4 ja selle lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamiseks (lisa 2);
- Vana-Keila mnt 4 ja selle lähiala detailplaneeringu KSH programm. Heaks kiidetud Keskkonnaameti kirjaga nr HJR 6-8/09/34151-6 12.01.2010 (lisa 16.);
- Eesti Vabariigi kehtiv seadusandlus;
- Vaadeldava ala ja naaberlade kohta seni koostatud planeeringud, keskkonnauuringud ja -ekspertiisid.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise aruanne on osa strateegilisest planeerimisdokumendist. KSH aruandes selgitati detailplaneeringu elluviimisega kaasnevaid muudatusi, hinnati, millised neist on olulise keskkonnamõjuga ning määrati mõju ulatust.

KSH aruandes tõstatati võimalikke keskkonnaseisundi muutuste alternatiivvariante (k.a. 0-variant, st., et planeeritavat tegevust ei toimu). Planeerimislahendusse pakuti neist vastuvõetavaim, mis tagab ressursside otstarbeka ja ratsionaalse kasutamise ning minimiseerib negatiivse keskkonnamõju, näidati võimaliku negatiivse mõju vältimise ja leevendamise võimalusi. Lõppotsuse langetamisel arvestati nii piirkonna ja linna arenguvajadusi, maaomanike huve kui ka kavandatava tegevusega kaasnevaid positiivseid keskkonnamõjusid.

Detailplaneeringut ei kehtestata enne KSH aruande heakskiitmist (KHKJS - § 33).

2.3. Keskkonnamõju strateegilisel hindamisel lahendatud probleemid

Detailplaneeringuga kavandatava tegevuse KSH käigus käsitleti kõiki olulisi keskkonnaelemente – looduskeskkond, tehiskeskkond, sotsiaalmajanduslik jm. nii antud territooriumil ja selle lähemas ümbruses (kontaktalal) kui ka linna kui terviku huvide seisukohalt lähtudes.

KSH käsitleti nii kavandatava tegevusega kaasnevaid negatiivseid kui ka positiivseid mõjusid.

Vastavalt Vana-Keila mnt 4 ja selle lähiala detailplaneeringu KSH programmile, Keskkonnaameti seisukohtadele, Saue linna ja maaomanike huvidele ja strateegilise keskkonnamõju hindamise kriteeriumitele võttis ekspertgrupp hindamisel erilise tähelepanu alla:

- oleva kinnistu erinevateks kruntideks jagamise ja maakasutuse sihtotstarbe muutumisega seonduv, kuna see toob kaasa vajaduse Saue linna kehtiva üldplaneeringu muutmiseks;
- vaadeldava ala praeguse kasutuse hinnang ja funktsionaalne sobivus detailplaneeringuga kavandatu elluviimiseks;
- kavandatava tegevuse eeldatav mõju planeeritavale alale - praegusele maastiku ilmele ning eeldatava antropogeense koormuse olulise suurenemise mõju planeeritava ala looduslikkusele;
- teede ja parkimisalade kavandamine, projekteerimine (ehitamine) ja liikluskorraldus, et arvestataks planeeritava põhiobjekti iseloomu (Saue algkool), kooli piirkonnas tekkivat liikluskoormuse ebaühtlust, kavandatava sotsiaalobjekti ning olevate elamualade ja uue elamuala vajadusi;
- vajalike tehnovõrkude rajamise võimaluste teostatavus – veevarustuse, reo- ja sademeveekanaliseerimise jm trasside paigutamine ja väljaehitamise korraldamine nii, et võimalikult vähem kahjustataks pinnast, olevat haljastust jm;
- kavandatava tegevuse eeldatav mõju osaliselt planeeritaval alal ja selle vahetus naabruses asuval kaitstavale loodusobjektile – Saue tammikule. Planeerimislahendus peab arvestama puistu kui terviku looduslike tingimusi ning hoonestusala piiritlemisel arvestama, et võimalikult vähem kahjustataks väärtuslikke puid;
- Saue tammiku kui rohevõrgustiku tuumala ja linna üldkasutatava haljasala funktsioonide säilumist. Planeeritava antropogeense koormuse suurenemise tingimustes planeeritava ala põhjaosas tuleb:
 - ühelt poolt valmistuda puistu kaitseks suurema koormuse vastuvõtmisel (kaaluda oleva teedevõrgu heakorrastamist (kergliiklusteed) ja vajadusel täiendamist, et inimeste teadliku suunamisega säilitada puistut, ohutuse eesmärgil valgustamist jm);

- teiselt poolt näha ette abinõud puistu transpordikoormuse vähendamiseks – uute juurdepääsuteede rajamine olevatele elamutele ja uutele hoonestusaladele, et lõpetada transpordivahendite (veokite) liikumine läbi kaitsealuse puistu;
- naaberkinnistutel ja lähialal paiknevate objektide (sh tootmisobjektide) võimalik mõju planeeritavale alale kavandatavatele objektidele ja tegevustele;
- muud töö koostamisel esile kerkivad probleemid.

3. MÕJUTATAVA KESKKONNA KIRJELDUS. NAABER(KONTAKT)ALAD

3.1. Asukoht. Piirinaabrid ja kontaktala

Planeeritav ala hõlmab Saue linna Vana-Keila mnt 4 kinnistu, mis piirneb põhja poolt Saue Gümnaasiumi maa-alaga. Idast piirab planeeritavat ala Tule ja planeeritud Tule põik tänavate vaheline tootmisala, kagust oleva ja planeeritavate väikeelamute maa (*Vana-Keila mnt 4a planeeritud elamuala*).

Planeeritava ala lõunaosa ja sellega külgneva ala moodustab kaitsealune Saue tammik (*Harju maakonna kaitsealuste puistute piirid; lisa 5*), mis on ühtlasi kasutusel Saue linna elanikkonna virgestusalana.

Saue tammik on kohaliku tähtsusega looduskaitse objektina arvele võetud 1963 aastal. Kaitstava objekti staatusega kaasnes maa-ala loodusliku reljeefi ja taimestiku säilimine. Puistut ei ole pargiks kujundatud - praegune teedevõrk kujunes inimtegevuse tagajärjel.

Saue tammikus kehtivad *Looduskaitseaduses* sätestatud piiranguvööndi piirangud ja *Kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute kaitse-eeskirjades* sätestatud nõuded (*lisa 6*). Saue tammiku kaitse-eesmärk on ajalooliselt kujunenud planeeringu, dendroloogiliselt, kultuurilooliselt, ökoloogiliselt, esteetiliselt ja puhkemajanduslikult väärtusliku puistu säilitamine koos edasise kasutamise ja arendamise suunamisega (vt. *asukoha ja lähiumbruse skeemid ning joonis 2*).

Praegusel planeeritava ala ida- ja põhjapoolses osas tegevust ei toimu - see on endine maatulundusmaa. Lõunapoolses osas paikneb Saue tammik - vahetult planeeringuala naabruses on 2 elamut.

3.2. Territooriumi iseloomustus

Planeeritav ala paikneb lainja reljeefiga õhukese pinnakattega moreentasandikul, kus absoluutkõrgused jäävad vahemikku ca 36-40 m, maapind langeb kerge kaldega kirde (Tule põik tänava) suunas.

Ala geoloogilisest ehitusest ja ehitusgeoloogilistest tingimustest annavad ülevaate naaberaladel (Saue gümnaasiumi ehitusala – 1983 (*lisa 17*), jalgpalliväljak –2003, planeeritud laienduse alal – 2007) tehtud ehitusgeoloogilised uurimistööd.

Aluspõhjakiivimiteks on Keila lademe keskordoviitsiumi lubjakivid. Lubjakivide pealispind on liigestatud – lubjakivid lasuvad 0,1-3,6 m sügavusel maapinnast. Kohati on lubjakivikiht pindmises osas murenenud ja lõheline. Aluspõhjas on eraldatav selge kirde-loodesuunaline lubjakiviastang oleva gümnaasiumihoone maa-ala lõunaosas. Kavandatav algkoolihoone ja planeeritav elamumaa jäävad klindiastringu esisele alale (*lisa 17*).

Vastavalt aluspõhjaks olevate Keila lademe lubjakivide pealispinna liigestatusele on ka aluspõhja katvate kvaternaarse setete paksus varieeruv. Pinnakate koosneb saviliivmoreenist (paksusega ca 0,25 m, astangupiirkonnas kuni 2,85 m), mis nõgudes on kaetud põhiliselt limnoglatsiaalse liivsaviga, jämeliivaga või murenenud lubjakiviga.

Tugevasti liigestatud pealispinnaga aluspõhja lubjakivide tõttu ja vastavalt ka pinnakatte paksuse ja koostise suurele varieeruvusele on ehitusgeoloogilised tingimused ehitamiseks ja maa-aluste kommunikatsioonide rajamiseks keerukad vundeerimissügavusse ja trasside rajamissügavusse jäävate lubjakivide tõttu. Lisaks sellele on saviliivmoreeni ja lubjakivi vaheldumise tõttu vajumistingimuste erinevus suur ning esineb leondumis- ja külmakerkeoht. Ehitustingimusi raskendab ka kõrge pinnasevee tase (uurimisperioodil 1,5-1,85 m). Kõrgvee perioodil koguneb vett moreenis esinevatesse liivakamatesse vahekihtidesse ja isegi maapinnale.

Paepealsed mullad on õhukesed, tugevasti rähksed – veeriselised liiv- või liivsavi lõimisega õhukesed paepealsed (Kh^o) ja koreserikkad rähkmullad (Kr), mis moodustavad ca 0,1-0,35 m paksuse kihi (Mullastiku kaart Maa-ameti kaardiserverist) (*lisa 19*).

Kaitsealune Saue tammik paikneb valdavalt lootal ja kuulub loometsade hulka. Metsakasvukohatüüpidest on esindatud kastikuloo ja sinilille metsakasvukohatüüp.

Üheks linna arengut mõjutavaks teguriks on piirkonna hüdrogeoloogilised tingimused. Saue linn paikneb kaitsemata põhjavee alal, kus tuleb jälgida põhjavee reostusohu (väljavõte Harjumaa maakonnaplaneeringust - *lisa 20*). Põhjavee kaitsemata alad on kas alvarid või kurisude valgalad, kus pinnavesi voolab vabalt põhjavette või alad, kus pinnakatte paksus on kuni 2 m ning reostuse sattumine põhjavette on kiire.

Eesti Geoloogiakeskuses on valminud Eesti (2004) ja Harjumaa (2008) radooniohtlike alade kaart, mille järgi Saue linn ei kuulu suurenenud radooniohtlikkusega alade piirkonda (radoonisisaldus pinnaseõhus ei ületa Eestis kehtivat piirnormi 50 kBq/m³). Kuid vastavalt pinnakatte varieeruvusele linna eri piirkondades ja lubjakivide lõhelisuse tõttu on ka radoonisisaldus pinnaseõhus piirkonniti erinev, mida kinnitavad ka radooni kontsentratsiooni mõõtmistulemused Saue Gümnaasiumi puhkeruumis ja maneežis ning Saue Noortekeskuses (*lisa 18*).

Kuna mõõdetud tasemed lähialal ületavad Eesti Vabariigi standardis (EVS 840:2009 - Radooniohutu hoone projekteerimine) kehtestatud normatiive (200 Bq/m³), on vaja teha täiendavaid uurimisi ka planeeritaval alal.

Uurimistulemusete alusel saab ehitusprojekti koostamisel ja algkoolihoone jt. hoonete projekteerimisel võtta aluseks Radooniohutu hoone projekteerimise eeskirjad ja kasutusele võtta meetmed radooni hoonesse sattumise vältimiseks.

4. DETAILPLANEERINGU JA KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE SEOS TEISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDEGA

4.1. Harjumaa maakonnaplaneering. Harjumaa maakonnaplaneeringu teemaplaneering - Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused

Detailplaneeringu lahendus arvestab Harjumaa maakonnaplaneeringut ning selle teemaplaneeringut - asustust ja maakasutust suunavaid keskkonnatingimusi. Planeeritud alal on arvestatud roheline võrgustiku tugi(tuum)alade ja nende vaheliste siduselementide - rohekoridoride paiknemist. Saue tammik on roheline võrgustiku tugi(tuum)ala, mis on rohekoridoride kaudu seotud teiste tuumaladega. Planeeritava ala põhjaosa piirneb roheline vööndi tuumala – Saue tammikuga (*lisa 20*). Ehitusalade valik lähtub rohelisest võrgustikust ja seab eesmärgiks rohealade säilitamise, heakorrastamise ja hooldamise ning täiendamise.

4.2. Saue linna üldplaneeringuga kavandatud tegevus vaadeldaval alal

Detailplaneeringu lahendus arvestab Saue linna kehtestatud üldplaneeringut (kehtestatud 2001.a.), koostatava Saue linna üldplaneeringu ja selle KSH seisukohti (algatatud 2004.a.) ning Saue linna arengukava aastateks 2007-2017.

Hinnatav detailplaneeringu lahendus ei ole vastuolus Saue linna üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu lahendus arvestab Saue linna üldisi maakasutuse põhimõtteid, funktsionaalset tzoneerimist ja vajalikke arengusuundi.

Ruumilise planeerimise põhimõtete kohaselt on ühiskondlike hoonete tsooni arendamine vaadeldaval alal otstarbekas:

- Tule tn tootmisaladest on sotsiaalobjektide maa-ala ja elamualad eraldatud roheline puhvertsooniga; kooli hoonestusala paikneb suurematest elamualadest sobivas kaugustsoonis;
- ala on kompaktne, mis välistab territooriumi mittesihtotstarbelise kasutamise;
- planeeritud alal on hea transpordiühendus – planeeringulahendus näeb ette lisaks juurdepääsule Nurmesalu tänavalt Tule põiktänavaga pikenduse väljaehitamist Nurmesalu tänavani koos parkimisala eraldamisega;

- planeeringuala lõunaosa hõlmab haljasmaa – osa Saue tammikust. Saue tammik moodustab osa piirkondlikust rohevõrgustiku tuumalast (T10) (*lisa 20*);
- planeeritava ala lõuna-loodeosas on Saue linna kehtestatud üldplaneeringut muudetud:
 - planeeringulahendus näeb ette Tule põiktänavaga pikenduse väljaehitamist Nurmesalu tänavani koos parkimisala eraldamisega;
 - sotsiaalobjektide maast lõuna pool on lisaks kahele elamumaale Saue tammiku põhjapiirile planeeritud üks üksikelamukrunt. Nimetatud ettepanek on lülitatud ka koostatava üldplaneeringu põhimõttesse - funktsionaalse tsoneerimise järgi toimub siin perspektiivne väikeelamumaa laiendamine ühe elamukrundi ulatuses lääne suunas.

5. KAVANDATAVA TEGEVUSE ÜLEVAADE JA VASTAVUS KEHTIVALE SEADUSANDLUSELE

5.1. Ülevaade planeerimislahendusest

Vana-Keila mnt 4 ja selle lähiala detailplaneeringu planeerimislahendus arvestab Saue linna kehtestatud ja koostatava üldplaneeringuga (detailplaneering on kehtestatud üldplaneeringut muutev), Saue linna arengukavaga, planeerimis- ja ehitusmäärusega ning varem koostatud ja kehtestatud detailplaneeringutega.

Detailplaneeringu algatamisel ja koostamisel on lähtutud Saue Linnavolikogu poolt kinnitatud Saue linna arengukavast aastateks 2007-2017, mille tegevuskava p.5 näeb ette haridusasutuste materiaal-tehnilise baasi pidevat uuendamist.

Planeeritava ala suurus on ca 5,23 ha.

Vana-Keila mnt 4 kinnistu jaotati:

- Sotsiaalmaaks - ühiskondlike ehitiste maaks Saue Gümnaasiumi laiendamiseks algkoolihoonega ning võimaliku sotsiaalobjekti ehitus koos sinna juurde kuuluvate mängu-sportiväljakute ja virgestusaladega);
- Saue linna ja kooliümbruse liiklusprobleemide lahendamiseks transpordimaaks;
- maaomanikule elamisvõimaluse pakkumiseks elamumaaks (planeeritud üksikelamukrunt Saue tammiku põhjaserval);
- maatulundusmaaks;
- kaitsealuseks maaks (*lisad 3; 4; 5; 6, joonis 2*);

Planeeringu eesmärgiks oli:

- määrata uute maaüksuste maakasutuse sihtotstarve (kasutusviis), hoonestusala, ehitusõigus ja piirangud;
- anda maaüksuste juurdepääsuteede, liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendused;
- määrata servituutide vajadus;
- seada keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimisel. On seatud keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Ehitustest vabadele aladele on planeeritud kaitsehaljastus;
- muuta kehtivat Saue linna üldplaneeringut nimetatud detailplaneeringu järgi.

Planeerimisettepanek lähtub maaüksuste piiridest, juurdepääsuvõimalustest ning tehnilise infrastruktuuri rajatiste ehitamise vajadustest ja võimalustest.

Krundi täisehitusele on piirid seatud läbi maksimaalse ehitusaluse pinna määramise, mis on tunduvalt väiksem võimalikust hoonestusalast.

Maakasutuse osas lähtub detailplaneering linna üldplaneeringus esitatud maakasutuse juhtfunktsioonist - üldplaneeringu põhilahendus on muudetud ühe uue elamuala ja Tule põik tänava transpordimaa moodustamisega.

Kaitsevööndid, kujad ja servituudid on esitatud vastavalt vajadusele ja kehtivale seadusandlusele. Lahendatud on tehnovõrgud - planeeritud on ühinemine oleva ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga, küte, elektri- ja sidevarustus, arvestatud on tuletõrjenõuetega.

Seatud on keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Ehitustest vabadele aladele on planeeritud kaitsehaljastus.

5.2. Planeerimislahenduse vastavus õigusaktidele

Töö on koostatud vastavalt *Planeerimisseaduse* nõuetele. Maakasutuskitsenduste arvestamine lähtub *Looduskaitse- ja teistest territooriumi planeerimisega seotud seadustest ning neid täiendavatest määrustest jm. normdokumentidest.*

Planeerimislahenduses kavandatud maakasutuskitsendused tehnilise infrastruktuuri objektidele vastavad kehtivatele õigusaktidele:

- Vastavalt *Teeseadusele* ja *Linnatänavate projekteerimise normidele* on kinni peetud tänavate ja juurdesõiduteede kaitse- ja sanitaarkaitsevööndi ulatusest ning servituutide määramise vajadusest. Planeeritud on Tule põik tänava pikendus Nurmestäli tänavani, kuhu koos sõiduteega on planeeritud ka autoparkla, (kooli)bussiparkla(-peatas), kergliiklustee ja kõnnitee. Parkimiskohtade planeerimisel on arvestatud kooli ja spordi(mängu-)väljakute vajadusi. Parkla kasutamine on ekstensiivne - realselt on parkla täiskoormusega kasutuses ainult koolis toimivate massiürituste ajal. Projektis on esitatud meetmed transpordimüra ja heitgaaside leviku tõkestamiseks haljasriba ja kaitseekraaniga.

Alternatiivvariandina (II alternatiiv variant 1) planeeriti töö koostamise algvariandis algkoolihoone ja olevate elamute juurdepääsu korraldamiseks algkoolihooneni, Kesa tn 16 ja 18 ning planeeritud uuele elamualale Nurmestäli tänavalt uue tänava ja kergliiklustee rajamist (vajalik laius 3,5+2 m). Saue

tammiku põhjaserval oleva haljastuse säilitamise huvides on nimetatud tänav asendatud kitsamat trassi (3,5 m) nõudva juurdesõiduteega. Planeeritud juurdesõiduteele on seatud servituut. Tammikus on ette nähtud planeerida ja heakorrastada kergliiklusteede võrk;

- Elektrivõrgu õhuliinide ja maakaabelliini kaitsevööndite ulatused on planeeritud vastavalt kehtivale määrusele *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus*. Arvestatud on OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju regiooni poolt välja antud tehnilisi tingimusi. Olevaid elamuid varustav läbi Saue tammiku kulgev elektriliin on ette nähtud likvideerida, et vältida hooldustöödeks vajalikku transpordivahendite (mootorsõidukite) liiklemist pargis ja tammiku kui puhke-virgestusala visuaalset reostatust. Väikeelamute vajaduste rahuldamiseks planeeritud elektrikaabel on Saue tammiku põhjaserval oleva haljastuse säilitamise huvides planeeritud rajatava juurdepääsutee alla. Kuritegevuse riskide vähendamiseks, ohutuse ja pargi võimalikult pikemaajalise ööpäevaringse kasutamise huvides on planeeritud tänavavalgustus nii tänavate kui ka kergliiklusteede ääres;
- Side maakaablite kaitsevöönd vastab *Elektroonilise side seaduses* nõutule. Arvestatud on Elion Ettevõtte AS poolt väljastatud tehnilisi tingimusi. Väikeelamute kaablid on paigutatud rajatava juurdepääsutee alla.
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitorustike planeerimisel ja paigutamisel on arvestatud veevajadust ja reovee mahtusid ning kaitsevööndi ulatust vastavalt määrusele *Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus*. Veevarustuse lahendamisel on lähtutud AS Tallinna Vesi poolt välja antud tehnilistest tingimustest ja AS Tallinna Vesi koostatud Saue linna veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukavast aastateks 2009-2020 (*Tallinna Vesi 2008*). Planeeritud algkoolihoone veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud oleva Saue gümnaasiumi võrgu baasil. Kolme väikeelamu veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendamiseks on planeeritud torustik. Saue tammiku põhjaserval oleva haljastuse säilitamise huvides on torustik planeeritud kooli krundi lõunaserva ja kaitsealuse

tammiku vahelisele alale rajatava juurdepääsutee alla. Lahendatud on sademevete kanaliseerimise küsimus - sademeveed juhitakse linna sademevee kanalisatsiooni.

- Tuletõrjerveevarustus on lahendatud vastavalt *Eesti Standardi ESV 812-6:2005 Ehitise tuleohutus osa 6: Tuletõrje veevarustus nõuetele*. Tuletõrjvee vajaduse rahuldamiseks on vastavalt normatiividele ette nähtud tuletõrje veehoidla ja hüdrandid.

- Ühiskondlike hoonete soojusvarustus on lahendatud linna soojusvõrgu baasil. Elamutele on ette nähtud lokaalne küttesüsteem. Olulist täiendavat õhusaastet küttesüsteemid ei tekita. Saasteainete võimaliku emissiooni arvutustel on arvestatud *Välisõhu kaitse seadusega*. Välisõhu saastatuse taseme piirväärtusi ületavaid emissioone planeeringualal ei esine. Lähimate saasteallikate piirväärtusi ületavad emissioonid ei ulatu üle ettevõtete territooriumite piiride.

- Seatud on keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Keskkonnamõju tasakaalustavate meetmete rakendamine toimub oleval territooriumil. Ehitustest vabadele aladele on planeeritud kaitsehaljastus. Tule tänava tootmisalad on planeeringualast eraldatud roheline puhvertsooniga.

Planeeringus näidatud territooriumi maakasutuse sihtotstarvete osatähtsuse näitajad, ehitusõiguse tingimused ja planeeritud teedevõrk ja tehnilise infrastruktuuri objektid tagavad territooriumi tasakaalustatud arengu. Iga uue kavandatava tegevuse puhul, mis võib halvendada keskkonda, tuleb järgida printsiipi, et ennekõike tuleb tegevuse kahjulikku mõju vältida, mitte parandada mõjust tulenevat keskkonnakahju.

6. KAVANDATAVA TEGEVUSEGA KAASNEVAD KESKKONNAMÕJUD JA NEGATIIVSETE KESKKONNAMÕJUDE LEEVENDAMISE ABINÕUD (MEETMED)

6.1.Mõjuala iseloomustus – looduskeskkond, maastik, pinnas, pinna- ja põhjavesi

Elanike võimalike keskkonnaprobleemide tekkimise selgitamiseks ja olukorra tegelikuks hindamiseks on läbi viidud mõjuala analüüs. Kasutati naaberalade kohta teostatud uurimusi ja eksperthinnanguid - täiendavaid väliuuringuid peale visuaalse ülevaatusena naaberaladel ei korraldatud.

Võimalike häirivate keskkonnaprobleemide hindamine näitas, et olemasoleva Saue gümnaasiumi maa-ala ja naaberterritooriumi sotsiaalalana arendamine vastavalt esitatud planeeringulahendusele on õigustatud. Selline territooriumi funktsionaalne tsoneerimine arvestades olevat maastikku, pinnase omadusi, pinna- ja põhjavee kaitset, taimestiku iseloomu ja praegust maakasutust vastab linna ja maaomanike vajadustele, korrastab maakasutust ja rikastab praegust maastikupilti.

Planeeritud tehnilise infrastruktuuri objektide väljaehitamine (esmajärjekorras reo- ja sadevete kogumise ja puhastamise süsteem) tagab põhjavee kaitsmata alal (lisa 20) pinnase, pinna- ja põhjavee edasise kaitse ning kaitseb ka veeressurssi formeerumisala (*Veeseadus § 26*).

Pinnase kaitseks ehitustegevuse alguses koorida huumusmuld ehitusterritooriumilt ja ladustada see lähikonnas. Seda kasutada haljastuse rajamisel, taastamisel ja ehitustegevuse käigus tekkinud tallamiskahjustuste likvideerimisel ning kasutusele jääva maatulundusmaa täitmisel.

Seega võib väita, et kõigi detailplaneeringus nõutavate meetmete rakendamisel ei toimu vaadeldava ala keskkonna lisakoormamist reoainetega. Planeeritava ala sellisele kasutusele ei ole vastunäidustatud ka Tule tänava tootmistsoonis ja naaberaladel toimuv ja kavandatu (vt. Kasutatud materjalid 1, 3, 5, 6, 8):

1. Tule tn 20b,22d,20t detailplaneering (OÜ Harrival. Töö nr. DP-3-SL. Tallinn 2007; Keskkonnaseisundi hinnang - Entec AS 2007).

Saue EPT. Sihtotstarve tootmismaa. Tegeldakse automajanduse ja metalldetailide tootmisega. Arvestatakse keskkonnasõbralike tehnoloogiatega, ohtlikke jäätmeid ei teki. Planeeringuga on esitatud nõue, et 20% krundist on haljastatud, sellest 60 % kõrghaljastus. Uushaljastuse eesmärk on planeeringuga visuaalselt eraldada naaberkinnistud ja tootmistsoon, parandada kruntide üldilmet ja mikrokliimat. Planeering arvestab naabruses kehtestatud planeeringuid. Mõningaid ebamugavusi – tolm, müra, vibratsioon, ehitusmaterjalide vedu tekib ainult ajutiselt ehitusaegsete tööde ajal.

2. Tule tn 20 kinnistu detailplaneering. AS Sami tootmishoone laiendus. Arh.büroo Lokomotiiv OÜ. Tallinn 2007

AS Sami. Tegevus – metallitööd - värvimine, keevitamine, metallilõikamine – kõik hoonetes, mis ei tekita väljaspoole ulatuvat müra ega eralda saasteaineid. Olev haljastus territooriumi lääneküljel – kitsas haljasala riba kooli staadioniga piirneval küljel. Planeeringuga on esitatud nõue, et 20% krundist on haljastatud. Laiendada on vaja haljasala läänepoolsel küljel - siia Saue Gümnaasiumi poolsele küljele planeeritud kõrghaljastus ja piirded (1,8 m). Tootmishoone laiendus läänepoolsest krundi piirist 30 m. Lähim elamu 70 m kaugusel, Saue gümnaasium – 100 m. Kuna olulist keskkonnamõju ei esine, siis sanitaartsooni ei planeerita.

3. Saue Gümnaasiumi maa-ala ja selle lähiümbruse detailplaneerimise projekt. AS Eesti Projekt. Tallinn 2003

Saue Gümnaasium. Olev keskkonnaseisund - reostusnähte ei ole (Maves AS hinnang), pinnas tinglikult puhas. Garaazikooperatiiv ei ole põhjaveele ohtlik. Reostuskolle avastati planeeritava ala lõunapiiril asunud endise saetööstuse ning ladude piirkonnas, kus asus vanade õlide töötlemise ettevõtte - reostuskolle likvideeritud.

Õhusaasteallikaid lähiümbruses ei ole. Müra - kooli ja õppetööga seonduv.

Planeeringuga on esitatud nõue idaossa tootmisettevõtete piirile rajada 3-4 rida haljastust.

4. Vana-Keila mnt 4a kinnistu detailplaneering. Lootusprojekt OÜ. Tallinn 2006
Elamu- ja sotsiaalmaa. Piirneb planeeritava Vana-Keila mnt 4 kinnistuga lõuna-
 kaguosas. Planeeringu eesmärk oli maa sihtotstarbe muutmine, kinnistu jagamine
 elamu- ja sotsiaalmaa kruntideks. Osaliselt paikneb Saue tammiku maa-alal.

Tänavate maa-ala ja liikluskorralduse põhimõtted - arvestada olemasolevaid teid ja
 metsaradasid – laste koolitee. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted - väärtuslik
 haljastus säilitada, täiendava kõrg- ja madalhaljastuse rajamine, kusjuures arvestada
 ohutut kooliteed lastele. Viidi läbi puittaimestiku haljastusliku väärtuse analüüs. Kogu
 II väärtusklassi haljastus, mis omab suurt ökoloogilist ja tähtsat haljastuslikku
 väärtust säilitada. Teeäärse haljastuse säilitamise eesmärgil on ette nähtud
 tehnovõrkude kulgemine teemaa keskel, peamiselt teekatte all, mitte teepeenardel, et
 mitte kahjustada puujuuri. Planeeringualal Saue tammikut läbivad jalgteed
 heakorrastada, valgustada.

6.2. Välisõhu saastatus

Uute objektide rajamisele ja ning sellega seotult ka liiklusintensiivsuse kasvule
 kaasneb tavaliselt erinevate õhukihtide saastamine müra, lõhna ja heitgaasidega.
 Tuleb jälgida, et saaste- ja müratase ei ületaks lubatud piirnorme ning
 tootmisettevõtete emissioonide mõjualad (arvestades summaarseid mõjusid) ei väljuks
 tootmisala piirest. Esineb piirkondi, kus liikluskoormuse suurenemine võib kujuneda
 ülenormatiivse müra allikaks.

Inimeste tervise säilitamiseks on *Välisõhu kaitse seaduses* sätestatud piirväärtused
 mitmetele keskkonnakomponentidele. Planeeritaval alal kavandatu ei ole saastava
iseloomuga, naabertootmisala ettevõtte ei ole olulised reostus(saastus)allikad ja
 nende õhusaaste ei ületa nende territooriumi piire (vt. *Kasutatud materjalid 3, 5, 6*).
 Seaduse järgi on tootmisettevõtetel kohustus, et võimalikud emissioonid ei ulatu üle
 tootmisala piiride. Naaberaladel paiknevate ettevõtte tegevuse analüüs ja neile
 vastavalt ettevõtte profiilile tegevusloa andmisel *Välisõhu kaitse seaduse* järgi
 kehtestatud välisõhu kaitse nõuete järgimine kinnitab, et välisõhu saastatuse taseme
piirväärtusi ületavaid emissioone planeeringuala kontaktalal ei esine. Võimaliku

saasteainete emissiooni jälgimiseks naaberaladelt ja planeeritaval alal analüüsi (vt.p.6.1):

- naaberaladel paikneva tootmise iseloomu, et ettevõtete tegevuse tulemusel välisõhu saastatuse taseme piirväärtusi ületavaid emissioone planeeringuala kontaktalal ei esine ning võimalikud emissioonid ei ulatu üle tootmisala piiride;
- tootmistsoonis naaber-tootmisaladele Tule tänaval uusi paikseid saasteallikaid ei rajata;
- ühe abinõuna nii vaadeldava ala kui ka ümbritsevate alade keskkonnanahoiul ja tervendamisel on planeeritud haljastuse rajamine kriitilistele aladele, so tootmisobjektide ja sotsiaalobjektide vahelisele alale (kaitsehaljastuse rajamine on ette nähtud ka Tule tänava tootmistsoonide planeeringutes).

Võimalik saasteainete emissiooni vältimine planeeritaval alal planeerimislahenduse rakendumisel:

- sotsiaalobjektide piirkonnas – Tule põik planeeritud tänava (koos parklaga) ja gümnaasiumi vahelisele alale on lisaks olevale haljastusele planeeritud rajada kaitsehaljastus koos heitgaase ja müra tõkestava kaitseekraaniga;
- gümnaasiumihoone juurdeehitus (algkoolihoone) ühendatakse põhihoone soojusvõrkudega, väikeelamu küttesüsteemid ei anna olulist täiendavat välisõhu saastet;
- mürakoormuse olulist suurenemist ei ole ette näha, võib eeldada, et müratase ei ületa kehtestatud müranorme ümbritsevatel elamualadel. Sama kinnitavad ka mürasituatsioon ja müraproгноos Saue linna üldplaneeringu KSH aruandes (Kasutatud materjalid 27, lk27);
- vajalik on teha täiendavaid uurimisi planeeritaval alal radooniohu määramiseks, et vajadusel uurimistulemuste alusel ehitusprojekti koostamisel, algkoolihoone jt. hoonete projekteerimisel võtta aluseks Radooniohutu hoone projekteerimise eeskirjad ja kasutusele võtta meetmed radooni hoonesse sattumise vältimiseks.

Kokkuvõtteks võib öelda, et välisõhu saastatuse taseme piirväärtusi ületavaid emissioone planeeringualal ei esine ega teki. Lähimate saasteallikate (tootmisalade) emissioonid on minimaalsed ega ulatu üle ettevõtete territooriumite piiride.

Kumulatiivsed mõjud - ka erinevate ettevõtete emissioonid, s.h. mitme müraallika müratasemete liitumine ei põhjusta kõrgeenenud saastet ega mürataset.

6.3. Mõju olevale haljastusele ja kaitstavatele loodusobjektidele

Planeeritava ala põhja- ja idaosa haarab hoonestamata kõrghaljastuseta sotsiaalmaaks (ühiskondlike ehitiste maaks) planeeritud ala.

Planeeritava ala lõunaosa haarab Harju maakonna kaitsealune puistu Saue tammik, mis on kaitse alla võetud 1963. aastal kohaliku tähtsusega objektina (*lisa 5*).

2006.a. Vabariigi Valitsuse määrusega nr.150 kanti Saue tammik Harju maakonna kaitsealuste puistute hulka ning määrusega nr. 64 sätestati puistu kaitsekord.

2009.a. Vabariigi Valitsuse määrus nr.13 käsitleb maastikukaitseala eritüübina kaitse alla võetud puistu (pargi) kaitset ja kasutamist (*lisa 6 – Kaitsealuste parkide, arboreetumite ja puistute kaitse-eeskiri*) ning määrab kaitse-eesmärgi, kaitse- ja kasutusrežiimi ning väärtusliku puistu säilitamise tingimused koos edasise kasutamise ja arendamise suunamisega.

Vastavalt *Looduskaitseaduses* sätestatule kehtib siin piiranguvööndi kaitse- ja kasutusrežiim koos nimetatud määruses kehtestatud erisustega. Puistu maa-ala välispiir on määratud ja leitav veebilehel maainfosüsteemis (*Kasutatud materjalid 4*). Pargi (puistu) valitseja on Keskkonnaamet.

Saue tammik on avalikult kasutatav maa-ala, kus liikumine ja tegevus toimub vastavalt kehtestatud kaitse-eeskirjale. Valitseja ei kooskõlasta tegevust, mis võib kahjustada kaitstava objekti kaitse-eesmärki või muuta selle seisundit. Planeerimistegevuseks nõusoleku andmisel ja kooskõlastamisel võib valitseja seada tingimusi, mille täitmisel tegevus ei kahjusta kaitstava ala kaitse-eesmärgi saavutamist ega seisundit.

Kaitstavaid elupaiku ega kaitstavaid või ohustatud liike planeeritaval alal ole (*lisa 8*).

Planeerija, järelevalvaja, eksperdid ja arendaja analüüsisid põhjalikult kujunenud olukorda ja hindasid keskkonnatingimusi, kusjuures edasise tegevuse kavandamisel arvestati ka maaomanike huve ja vajadusi.

Hindamise käigus kaalutleti ja hinnati mitmeid erinevaid variante ja muudeti planeerimislahendust nii, et negatiivse mõju avaldumine oleks minimaalne. Et garanteerida planeeritu realiseerimise parim võimalus, pöörduiti probleemidele lahenduse leidmiseks täiendavalt ka vastava eriala spetsialistide poole.

Planeeringuga haarataval alal, millest osa (Saue tammik) on ühtlasi ka Saue linna elanike puhke- ja virgestusalaks, on läbi viidud metsanduslik-dendroloogiline hinnag kõrghaljastuse seisundi hindamiseks (Vana-Keila mnt 4 ja selle lähiala metsanduslik-dendroloogiline ja keskkonnakaitseline hinnang. Metsabüroo OÜ 2009; *lisa 8*):

1. Planeeritava ala kõrghaljastuseta sotsiaalmaaks planeeritud põhja- ja idaosa. Siin on Saue gümnaasiumi ja staadioni piirdeaia taha istutatud noori puid, millistest osa säilib oma kasvukohas, osa noori puid on võimalik ümber istutada ning vastavalt planeeringule rajatakse projekti realiseerimisel täiendavat kaitsehaljastust. Soovitav on uute puude ja põõsaste istutamisega taotleda vertikaalse rindelisuse moodustumist, mis on heaks kaitseks õhusaaste ja müra eest.

2. Saue tammiku kui kaitstava loodusobjekti ja linnahaljastuse kaitse eesmärgil ning rohevõrgustiku tuumala ja roheline võrgustiku koridoride terviklikkuse säilitamise huvides on tehtud ettepanekud keskkonnamõju tasakaalustavate meetmete rakendamise kohta.

Keskkonnamõju leevendavaid ja tasakaalustavaid meetmeid, mis parandavad puistus kujunenud olukorda, rakendati järgmiselt:

- liikluskorraldus

- kuna seni kasutati tammikus olevatele elamutele juurdepääsuks läbi tammiku kulgevaid teid, siis planeeriti uus juurdepääsutee kooli territooriumi lõunapiiril kooli ja endist kaitseala piiri markeeriva vana sammaldunud kiviaia vahelisele kõrghaljastuseta alale. Puud paiknevad siin valdavalt kahes reas. Põhja pool kavandatavat juurdepääsuteed kasvavad kooli võrkaia-poolses servas kunagised koolimaja aia taha istutatud ca 30-aastased vahtrad. Planeeritud juurdepääsuteest lõuna pool kiviaia ääres kasvavate puude seas moodustavad põhiosa saared ja vahtrad ning vähemväärtuslikest suhteliselt lühiealistest puudest mõned remmelgad ja noored paplid (keskmise rinnasläbimõõduga kuni 20 cm), vanematest jämedamatest puudest on siin kiviaia serval kasvav üksik tamm (rinnasläbimõõduga 44 cm) ja pärnad (rinnasläbimõõduga kuni 38 cm)(*lisa 8; joonis 2*);

- planeeritud üksikelamukrundi parim valik tammiku olukorra säilitamise seisukohalt

- planeeritud elamukrunt on paigutatud puistu hõredamasse ossa – loodusliku häilu alale oleva elamuala jätkuna lääne suunas, kus ei kasva väärtuslikke (tamm) ega teisi suuri elujõulisi puid. Vana-Keila mnt 4 ja selle lähiala metsanduslik-dendroloogiline ja keskkonnakaitseline hinnang, mille käigus selgitati väärtuslikud puud ja määrati nende võralaiused võimaldas leida parima ehitusala asukoha ilma väärtuslike puude kahjustamiseta;

- tehnilise infrastruktuuri objektide rajamine puistu naaberalale

- et oleval ja kavandataval tehnilise infrastruktuuri elemendid – teed, elektriliinid jm ei kahjustaks kaitseala terviklikkust ega koormaks keskkonda on ette nähtud praegu kasutatava autotranspordi ja oleva elektriliini tammiku territooriumilt väljaviimine, uued rajatavad liinid paigutatakse planeeritud juurdepääsutee alla väljaspool haljastud ala (*joonis 3 – Tehnovõrgud*);

- kogu puistu (tammiku) ala edasine plaanipärane arendamine ja heakorrastamine

- eesmärk on kogu puistu kõrghaljastuse – eriti esteetiliselt väärtuslike puude - maksimaalne säilitamine. Saue tammik on kujunenud pika aja jooksul puisniidu-ilmeliseks alaks, kus tallamiskoormuse vähenedes on tekkinud looduslik uuendus alusrindes. Kuna puistu on paljude aastate jooksul hooldamata, on tammikus vajalik tamme dekoratiivsuse mõjulepääsuks ja valgustingimuste parandamiseks ning tamme väljalangemise vältimiseks vähemväärtuslike liikide (võsa) väljaraiumine (kujundusraie);
- vajalik on edaspidi hinnata kogu tammiku aja jooksul spontaanselt kujunenud teedevõrgu olevat seisukorda ja otstarbekust, leida võimalusi selle heakorrastamiseks silmas pidades ühelt poolt väärtusliku tammiku oleva seisundi säilitamist ja parandamist ja teiselt tammiku kui linna puhke- ja virgestusala kasutamise võimalusi. Kergliiklusteede võrgu heakorrastamisel tuleb eelistada olevate teede korrastamist uute rajamisele;
- kuna puistu kuulub linna puhke- ja virgestusalade hulka, on vaja jälgida, et kasutuskoormus ei suureneks niivõrd, et see ületab koormustaluvuse. Tammiku heakorrastamise, otstarbeka kergliiklusteede võrgu planeerimise ja heakorrastamise tulemusena on võimalik puistus jalutajaid, jalgrattasõitjaid jt. suunata nii, et ei tekiks väiksema koormustaluvusega aladel ülekoormust.

Ekspertgrupp leidis

- Planeerimislahenduse elluviimine ei too endaga kaasa ohufaktorite suurenemist planeeritaval alal ega ohuala laienemist Saue tammikus. Planeerimislahendus ja selle rakendamine, kaasa arvatud ka ühe elamu paigutamine tammiku kirdenurka oleva elamuala laiendusena tagavad tammiku kui roheala toimimise tingimuste säilimise ja isegi paranemise.
- Sotsiaalasutuste maa-ala laienemine toimub vastavalt Saue linna kehtestatud üldplaneeringule ega toimu kõrghaljastusega alal, säilib kompensatsioonialade võrgustik (rohevõrgustiku tuumalad ja rohekoridorid) ning ökosüsteemide stabiilsus. Sotsiaalobjektide ehitamine koos tehnilise infrastruktuuri objektide (k.a. teed) väljaehitamisega praegusele “tühermaale” koos territooriumi heakorrastamise ning loodava täiendava (kaitse)haljastusega rikastab maastikupilti.

6.4. Sotsiaalmajanduslik keskkond. Visuaalne mõju

Kavandatava tegevuse elluviimise sotsiaalmajanduslikku ja sotsiaalset mõju vaadeldavas piirkonnas ja linnas tervikuna võib lugeda positiivseks:

- ümbritsevate alade ja linna kui terviku seisukohast on vaadeldav ala praeguse kasutuse hinnangu alusel funktsionaalselt sobiv kasutamiseks sotsiaalobjektide laiendamise alana;
- detailplaneeringuga kavandatu loob ala elanikele elamisväärsemad ja keskkonnahoidlikumad elutingimused plaanipärase teedevõrgu ja tehnilise infrastruktuuri objektide (veevarustus, kanaliseerimine) rajamise ja täiendava haljastuse kaudu. Kuna ala on hõreda asustusega (*joonis 2*), siis kavandatud tegevus mõjutab siin positiivselt üksikute olevate (naabermaaomanike) ja uue loodava majapidamise probleeme.

Praegu saab vaadeldavat ala välisilme järgi hinnata kui tühermaad ja hooldamata maastikuga territooriumi. Tänapäeval peetakse ka visuaalselt nauditavat vaadet järjest olulisemaks. Kavandatud ehitised ei kujune visuaalset vaadet rikkuvaks: vastupidi - paraneb ala visuaalne ilme kui uute hoonete projekteerimisel ja ehitamisel arvestatakse projekteerimisnõuete kõrval ka visuaal-esteetilist aspekti. Töö koostamise käigus selgus ka, et kõik nii siinsete elanike ja kui kogu linna elanike tammiku kui puhke- ja virgestusala kasutamise seotud etteheited on seotud ala heakorruga ja liikluskorraldusega.

Detailplaneeringuga kavandatu elluviimisel territoorium heakorrastatakse vastavalt kaasaegsetele kehtivatele keskkonnanõuetele arendajate, järelevalvajate ja elanike koostöös.

7. ALTERNATIIVIDE VÕRDLEMINE

7.1. Võimalike alternatiivide valik ja võrdlemine

Vaadeldava ala puhul edasise arengu võimalike alternatiivide valikul lähtuti seisukohast, et kuigi kavandatud tegevus ei kuulu olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka KHKJS § 6 (1) tähenduses, tuleb igasugust keskkonnamõju lugeda oluliseks, kuna põhjustab keskkonnas teatud muutusi. Ala kasutamise võimalikke alternatiive kaalutleti arendaja, planeerija, ekspertide, maaomanike ja järelevalvaja poolt nii keskkonnakaitsest, majanduslikust kui ka sotsiaalmajanduslikust aspektist kogu detailplaneeringu koostamise protsessis.

Kinnistu edasise arengu võimalike alternatiividena on vastavalt koostatud detailplaneeringule käsitletud:

- tegevusest loobumist;
- maakasutuse alternatiivseid võimalusi;
- ala edasist kasutamist sotsiaalmaa laiendusena, haljasmaana ja vähest laiendamist elamumaana.

0-alternatiiv. Kavandatud tegevuse ärajätmine, mille puhul koostatud detailplaneeringut ei viida ellu. 0-alternatiivi puhul jätkuks alal senine ekstensiivne maakasutusprotsess. Jääks ära ala edasine tegelike potentsiaalsete võimaluste kasutamine. See piiraks linna (piirkonna) maa efektiivsema ja keskkonnahoidlikuma kasutamise korraldamist arvestades säästva arengu põhimõtteid ja pidurdaks Saue linna arengut maafondi piiratust (suurt maadefitsiiti) silmas pidades.

0-alternatiivi rakendamine tähendaks ka seda, et endine ala jääks nn. hüljatud alade hulka, mis ei vastaks linna maa säästliku kasutamise printsiibile ning kavandatava tegevuse jaoks tuleks leida uus asukoht.

I-alternatiiv kaalutleb vaadeldaval alal planeeritud tegevuse teist laadi tegevusega asendamist, s.o. alternatiivse võimalusena maakasutuse uue sihtotstarbe leidmist.

Saue linna arenguvajadusi ja maafondi eriti suurt defitsiiti arvestades ei ole linna piires võimalik leida sobivat maa-ala uue koolihoone ja sotsiaalasutuste rajamiseks.

Samale osutavad ka majanduslikud kaalutlused – algkoolihoone ehitamine Saue Gümnaasiumi laiendusena seni kasutamata maale on majanduslikult otstarbekam ja ökonoomsem. Alternatiivse võimalusena maakasutuse uue sihtotstarbe leidmine ei ole ka kooskõlas Saue linna üldplaneeringuga, kus see ala on planeeritud sotsiaalobjektide ehitamise alaks.

II-alternatiiv. Detailplaneeringus kavandatud tegevuse elluviimine arvestades selle KSH aruande koostamisel välja pakutud negatiivseid keskkonnamõjusid leevendavaid abinõusid (meetmeid).

Detailplaneeringu ja KSH koostamise üheaegsus võimaldas parima lahenduse leidmiseks kaaluda töö käigus mitmeid erinevaid variante.

Erinevatest variantidest parima leidmisel peeti esmatahtsana silmas Saue linna ja Saue algkooli vajadusi, maaomanike ning Saue tammiku kui kaitseala, rohevõrgustiku ala ja elanike puhke- ja virgestusala terviklikkuse säilumist. Selle alternatiivi eeliseid rõhutab nii linna (arendaja) majanduslik huvi kui ka oluline sotsiaalmajanduslik aspekt.

II-alternatiiv - I variant. Planeeritava ala põhjaossa ehitatakse Saue algkool, idaossa reserveeritakse sotsiaalmaa ühiskondliku hoone jaoks, maaomaniku soovi kohaselt paigutatakse Saue tammiku põhjaossa 2-3 üksikelamukrunti maaomanikule elukohaks.

I variandi planeeringulahenduses pakuti ka uue tänava rajamist koos tehnilise infrastruktuuri objektide (veevarustus- ja kanalisatsioonisüsteem, elektriliini- ja telefonikaabel) ja kergliiklustee rajamisega Saue tammiku põhjaserva ja praeguse Saue Gümnaasiumi lõunapiiri vahelisele alale. Uus planeeritud tänav oleks pannud aluse piirkonna uuele liikluskorraldusele – taganud rajatava algkooli õpilastele ohutu koolitee, lahendanud olevate ja planeeritud väikeelamute juurdepääsu võimalused likvideerides neil vajaduse oma elamu juurde saamiseks sõita läbi Saue tammiku.

Selle variandi võimaliku realiseerumise hindamiseks viidi läbi ka vajalikke lisauuringuid – telliti Vana-Keila maantee 4 ja selle lähiala metsanduslik-dendroloogiline hinnang. Selgitati välja selle projekti lahendamiseks vajalikul alal kasvavad väärtuslikud puuliigid ja mõõdeti nende võralaiused. Uuringu tulemusena leiti, et selle variandi realiseerimisel kahjustataks rea puude kasvutingimusi (*lisa 8*).

II variant. Edasise töö käigus ja uuringutulemuste alusel muudeti planeeringulahendust ja KSH. Planeeringuprotsessis ja KSH leiti töö koostamise seisukohast uus võimalik lahendus planeeringu eesmärkide elluviimist silmas pidades ja planeeringu kui terviku seisukohast lähtudes.

Säilib nii linna (arendaja) arenguperspektiivide elluviimine, majandusliku huvi rahuldamine kui ka oluline sotsiaalmajanduslik aspekt. Eeltoodut arvestades loobuti esimeses pakutud variandis maaomaniku soovist paigutada Saue tammiku põhjaossa 2-3 üksikelamukrunti, kavandatud uus tänav asendati kitsamat trassi nõudva juurdepääsu-teenega ning töötati välja uus liikluskorraldus. Algkoolilaste koolitee kulgeb kas läbi oleva kooli territooriumi või planeeritud Tule põik tänava kaudu.

Detailplaneeringus kavandatu on kõigi osapoolte kaalutletud otsus, millega kaasneb maa-ala uue sihtotstarbelise kasutamise ja korrastamise kava. See hõlmab nii piirkonna maastiku, loodusväärtuste säilitamise kui ka piirkonna infrastruktuuri ning linna virgestusalade arengu ja heakorrastamise.

II alternatiivi II variandi kaalutlusettepanek. Saue linna seisukohalt on vaadeldavale alale kõige otstarbekam laiendada sotsiaalasutuste paigutamist, kasutada kinnistut haljasmaana ja maaomanike huvidele vastu tulles mingil määral elamualana. Linna seisukohalt on otstarbekas, majanduslikult odavam ning linna ja elanike huve arvestav:

- territooriumi korrastamine ja edasiarendamine sotsiaalasutuste tsooni tarbeks;
- säilitada rohevõrgustiku süsteemi terviklikkus, vajadus leida võimalus edasiseks haljasmaa laiendamiseks ja virgestusalade süsteemi terviklikkuse tagamiseks. Ala heakorrastamine tagaks ka järelevalve territooriumil toimuva üle ja paneks aluse riigi, linna ja elanike koostööle territooriumi heakorra üle;
- maaomanike vajadusi arvestades on planeeringuettepanekus paigutatud minimaalselt võimaliku suurusega üksikelamukrunti rohevõrgustiku ala põhjaservale Saue tammiku kirdenurgas;
- tagada plaanipärane teede ja tehnovõrkude edasiarendamine, mis omakorda tagab linna territooriumil ja planeeritaval alal keskkonnahoiu;
- valida territooriumi kasutustingimustele vastav kasutusprofiil keskkonnakaitse nõudeid ning vajaduse ja arengu otstarbekuse suhet arvestades.

Hindamistulemuste kokkuvõte.

Eelistatuks saab lugeda viimast II alternatiivi II varianti tingimusel, et realiseeritakse kogu detailplaneeringus kavandatud tegevus koos KSH käigus väljapakutud negatiivseid keskkonnamõjusid leevendavate meetmetega:

- ehitatakse välja kogu planeerimisprojekti raames kavandatud infrastruktuur (k.a. tehniline infrastruktuur), mis oluliselt vähendab seniseid ohuriske;
- kavandatud gümnaasiumi juurdeehituse, sotsiaalhoone ja üksikelamu ehitamisel ja eksploateerimisel rakendatakse planeeringus ette nähtud ja seadustest tulenevaid piiranguid ja nõudmisi;

Planeerimislahenduse elluviimine ei halvenda keskkonnatingimusi oleval alal ja naaberaladel ega kahjusta naaberaladel elavate inimeste tervist, heaolu ega vara. Pigem vastupidi – kogu kavandatu realiseerimise korral ala keskkonnaseisund paraneb. Soovitud tulemuse kindlustamiseks tuleb leevendusmeetmeid silmas pidada nii edasisel planeerimisel ja projekteerimisel kui ka ehitamisel ja järgneval eksploateerimisel.

8. ÜLEVAADE AVALIKKUSE KAASAMISEST PLANEERIMISPROTSESSIS JA KSH-L

Planeeringuprotsess ja KSH läbiviimine ja avalikustamine toimus vastavalt *Planeerimisseaduses, Looduskaitseaduses, Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi jt. seadustes* sätestatud nõuetele. Avalikkuse kaasamine hõlmas nii planeeringuprotsessiga otseselt seotud asutuse ja isikute kaasamist, töö käigus arutelusid (*lisa 9,10,11,12,13,14,15,16*), seisukohtade küsimist erinevatelt ametkondadelt ja organisatsioonidelt kui ka kavandatava tegevuse poolt mõjutatavate ja asjasthuvitatud isikute kaasamist ja teavitamist (vt. ka KSH ajakava - p.10).

KSH programmi koostamisel teavitati asjassepuutuvaid asutusi ja isikuid detailplaneeringu ja KSH koostamisest, avalikust väljapanekust ning arutelu korraldamisest planeeringuprotsessiga otseselt seotud asutusi ja isikuid (*lisa 9*), küsiti seisukohta Saue Linnavalitsuselt ja Harjumaa Keskkonnaametilt jt (*lisa 7, 9, 12, 15*). KSH programmi avalikust väljapanekust (06.03.-20.03.2009) ning avaliku arutelu toimumisest 23.03.2009.a. teavitati Ametlikes Teadaannetes, ajalehes Harju Elu ja

Saue Sõna (*lisa 7*). KSH programmi avaliku väljapaneku ajal ning avalikul arutelul kirjalikke ettepanekuid ega arvamusi ei laekunud, arutelude käigus esitatud kommentaarid ja ettepanekud on protokollitud ning töö koostamisel arvesse võetud (*lisa 11, 13*).

KSH programm kiideti heaks Keskkonnaameti kirjaga 12.01.2010.a. nr HRJ 6-8/09/34151-6 (*lisa 16*).

KSH aruande koostamisel võeti arvesse Saue linna üldplaneeringus ja planeerimisprojekti kooskõlastamise käigus esitatud asjassepuutuvad seisukohti ja märkusi. Arvestatud on Saue linna üldplaneeringu (kehtestatud (2001) ja koostatava) ja selle KSH kooskõlastamise märkusi ja seisukohti.

KSH aruande koostamisel teavitati asjassepuutuvaid asutusi ja isikuid detailplaneeringu ja KSH aruande valmimisest. Küsiti seisukohta Saue Linnavalitsuselt ja Harjumaa Keskkonnaametilt jt

KSH aruande avalikust väljapanekust ning avaliku arutelu toimumisest teavitati Ametlikes Teadaannetes, ajalehes Harju Elu ja Saue Sõna (*lisa 23*).

Kirjalikult teavitati avalikust väljapanekust ning arutelu korraldamisest planeeringuprotsessiga otseselt seotud asutusi ja isikuid.

Töö käigus, aruande avalikustamisel ja avalikul arutelul laekunud küsimusi ja ettepanekuid on aruande koostamisel arvestatud. Kõigile avalikustamisel ja avalikul arutelul esitatud küsimustele vastati, põhjendatud ettepanekuid arvestati KSH aruande koostamisel.

9. HINDAMISTULEMUSTE KOKKUVÕTE

1. Keskkonnamõju ruumilist ulatust on lisaks planeeritavale alale (5,23 ha) hinnatud ka ümbritseval (kontakt-) alal vastavalt mõjutegurite ruumilisele ulatusele ja erinevate oluliseks hinnatud mõjude summeerumisele.

Piiriülest mõju planeeritavatel tegevustel ega objektidel ei ole.

2. Võimalike häirivate keskkonnaprobleemide hindamine näitas, et olemasoleva Saue gümnaasiumi maa-ala ja naaberterritooriumi sotsiaalalana arendamine vastavalt

esitatud planeeringulahendusele on õigustatud. Selline territooriumi funktsionaalne tzoneerimine arvestades olevat maastikku, pinnase omadusi, pinna- ja põhjavee kaitset, taimeistiku iseloomu ja praegust maakasutust vastab linna ja maaomanike vajadustele, korrastab maakasutust ja rikastab praegust maastikupilti.

Detailplaneering muudab kehtivat Saue linna üldplaneeringut. Maakasutuse osas lähtub detailplaneering linna kehtestatud üldplaneeringus esitatud maakasutuse juhtfunktsioonist - üldplaneeringu põhilahendus on muudetud ühe uue üksikelamuuala ja Tule põik tänava transpordimaa koos parklaga moodustamisega.

3. Kavandatav tegevus ei koorma keskkonda saasteainetega, mis omakorda võiks põhjustada uusi keskkonnariske - muutusi ümbritsevate alade ökoloogilistes protsessides ja täiendavaid sotsiaalseid konflikte. Välisõhu saastatuse taseme piirväärtusi ületavaid emissioone planeeringualal ei esine ega teki. Lähimate saasteallikate (tootmisalade) emissioonid on minimaalsed ega ulatu üle ettevõtete territooriumite piiride. Kumulatiivsed mõjud - ka erinevate ettevõtete emissioonid, s.h. mitme müraallika müratasemete liitumine ei põhjusta kõrgeenenud saastet ega mürataset.

4. Eesti Geoloogiakeskuses on valminud Eesti (2004) ja Harjumaa (2008) radooniohtlike alade kaart, mille järgi Saue linn ei kuulu suurenenud radooniohtlikkusega alade piirkonda (radoonisisaldus pinnaseõhus ei ületa Eestis kehtivat piirnormi 50 kBq/m^3). Kuid vastavalt pinnakatte varieeruvusele linna eri piirkondades ja lubjakivide lõhelisuse tõttu on ka radoonisisaldus pinnaseõhus piirkonniti erinev, mida kinnitavad ka radooni kontsentratsiooni mõõtmistulemused Saue Gümnaasiumi puhkeruumis ja maneežis ning Saue Noortekeskuses. Kuna mõõdetud tasemed lähialal ületavad Eesti Vabariigi standardis (EVS 840:2009 - Radooniohutu hoone projekteerimine) kehtestatud normatiive (200 Bq/m^3), on vaja teha täiendavaid uurimisi ka planeeritaval alal. Uurimistulemuste alusel tuleb ehitusprojekti koostamisel ja algkoolihoone jt. hoonete projekteerimisel võtta aluseks Radooniohutu hoone projekteerimise eeskirjad ja kasutusele võtta meetmed radooni hoonesse sattumise vältimiseks.

5. Planeeringus on lähtunud printsiibist, et negatiivset keskkonnamõju tuleb vältida, mitte parandada.

Planeeritava alal kaasneb detailplaneerigu rakendamisele ennekõike keskkonnaseisundi paranemine - luuakse (kujundatakse) tervislik keskkond koolile ja sotsiaalhoonele ning vastuvõetav elukeskkond ümbruskonna elanikele. Detailplaneering näeb ette nii planeeritud ühiskondlike hoonete kui ka olevate ja planeeritud üksikelamute ühendamist linna tehnovõrkudega, mis vähendab keskkonna saastamise ohtu ja vähendab Saue tammiku koormust.

6. Et otsusetegijatel (arendajatel) oleks võimalik kasutada piisavalt adekvaatset infot keskkonna muutuste kohta viidi läbi vajalikud lisauuringud - metsanduslik dendroloogiline hinnag. Edasised täiendavad uuringud - radooniriski määramine peavad jätkuma vastavalt vajadustele.

7. Oodatava tulemusena seati eesmärk kujundada praeguse “valdavalt tühermaa” ilmelse ala asemele meeldiv ja kavandatava tegevuse otstarbeks sobiv keskkond, kus negatiivsete mõjude leevendamiseks valiti erinevate alternatiivide vahel. Arvestati, et kasutusele võetavad meetmed peavad olema nii tehniliselt, majanduslikult kui keskkonnahoidlikult teostatavad. Oluline osa planeeritu elluviimisel on ka järelevalvel ja koostööl eri osapoolte vahel. Arvestatud on, et seadusandlusest tulenev ei ole leevendav meede.

8. Eksperdid leidsid, et Vana-Keila mnt 4 ja selle lähiala detailplaneering arvestab piisavalt ja asjatundlikult kõigi oluliste ruumilise planeerimise kaudu toimivate keskkonna-, sotsiaalmajanduslike ja sotsiaalsete mõjudega. KSH aruanne täiendab seda keskkonnakaitseliselt oluliste aspektide selgitamise ja põhjendamisega.

9. Töögrupp leidis, et eelistatuks saab lugeda mitmete lahendusvariantide kaalumisel viimast II alternatiivi II varianti tingimusel, et realiseeritakse kogu detailplaneeringus kavandatud tegevus koos KSH käigus väljapakutud negatiivseid keskkonnamõjusid leevendavate meetmetega:

- ehitatakse välja kogu planeerimisprojekti raames kavandatud infrastruktuur (k.a. tehniline infrastruktuur), mis oluliselt vähendab seniseid ohuriske;
- kavandatud gümnaasiumi juurdeehituse, sotsiaalhoone ja üksikelamu ehitamisel ja ekspluateerimisel rakendatakse planeeringus ette nähtud ja seadustest tulenevaid piiranguid ja nõudmisi;

10. Planeerimislahenduse elluviimine ei halvenda keskkonnatingimusi oleval alal ja naaberaladel ega kahjusta naaberaladel elavate inimeste tervist, heaolu ega vara.

Pigem vastupidi – kogu kavandatu realiseerimise korral ala keskkonnaseisund paraneb. Soovitud tulemuse kindlustamiseks tuleb leevendusmeetmeid silmas pidada ka töö järgnevatel etappidel.

11.. Planeering kui üldisi huvisid kaitsev ühiskondlik kokkulepe on aluseks keskkonnasäästliku tegevuse realiseerimiseks järgmistel planeerimistasanditel ja ehitusprojektide koostamisel. Detailplaneeringus kavandatu on kõigi osapoolte kaalutletud otsus, millega kaasneb maa-ala uue sihtotstarbelise kasutamise ja korrastamise kava. See hõlmab nii piirkonna maastiku, loodusväärtuste säilitamise kui ka piirkonna infrastruktuuri ning linna virgestusalade arengu ja heakorrastamise.

10. ÜLEVAADE DETAILPLANEERINGU KSH PROGRAMMI JA ARUANDE KOOSTAMISE PROTSESSIST. KSH AJAKAVA

KSH etapp	Kavandatud tegevus	Ajagraafik
<u>KSH algatamine</u>	Saue Linnavalitsuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise korraldus nr. 264 02.07.2008.a.	02. juuli 2008
<u>KSH programmi koostamine ja avaliku väljapaneku ning arutelu korraldamine</u>	<p>KSH programmi koostab ekspertgrupp koos detailplaneeringu koostajaga ning kooskõlastab selle sisu :</p> <ul style="list-style-type: none"> • detailplaneeringu osas Saue Linnavalitsusega; • keskkonnamõju strateegilise hindamise osas Keskkonnaametiga <p>KSH programmi avalik väljapanek ja avaliku arutelu toimumine (teatamine Ametlikes Teadaannetes ja ajalehes Harju Elu ning kohalikus ajalehes Saue Sõna ja linna koduleheküljel)</p> <p>KSH programmi avalik väljapanek (6. märts – 20.märts 2009)</p> <p>KSH programmi avalik arutelu Saue Linnavalitsuses</p>	<p>veebr. 2009</p> <p>märts 2009</p> <p>veebruari - märts 2009</p> <p>Avalik väljapanek kestab 14 päeva 23.märts 2009</p>
<u>KSH programmi heakskiitmine</u>	Avaliku arutelu läbinud ja täiendatud KSH programmi esitamine järelevalvajale heakskiitmiseks	

	Järelevalvaja – Keskkonnaamet – teeb otsuse esitatud KSH programmi heakskiitmisest	12.01.2010
<u>KSH aruande koostamine</u>	KSH aruande koostamine – keskkonnamõju strateegiline hindamine (samaaegselt detailplaneeringu koostamise ja täiendamisega)	samaaegselt detailplaneeringu koostamisega
<u>KSH aruande avalikustamine ja avalik arutelu</u>	KSH aruande avalikust väljapanekust ja avaliku arutelu toimumisest teatamine (teatamine Ametlikes Teadaannetes ja ajalehes Harju Elu ning kohalikus ajalehes Saue Sõna ja linna koduleheküljel) KSH aruande avalik väljapanek KSH aruande avalik arutelu Saue Linnavalitsuses KSH aruande täiendamine vastavalt esitatud märkustele ja muudatusettepanekutele	Vastavalt sea- dusele 21 päeva jooksul Samaaegselt DP lahenduse tutvustamisega 2010
<u>KSH aruande heakskiitmine</u>	KSH aruande esitamine järelevaatajale – Keskkonnaametile – heakskiitmiseks Keskkonnaamet teeb otsuse esitatud KSH aruande heakskiitmisest	Vastavalt sea- dusele 30 päeva jooksul

Programmi koostas vastavalt KHKJS § 33-42

OÜ Maaplaneeringud töögrupp

Töögrupi juht J Dokelin

11. KASUTATUD MATERJALID

1. Saue Gümnaasiumi maa-ala ja selle lähiümbruse detailplaneerimise projekt. AS Eesti Projekt. Töö nr LV-217-01. Tallinn 2003
2. Saue linna arengukava 2007-2017. Kinnitatud Saue Linnavolikogu määrusega nr 30 13.09.2007

3. Saue linna Tule tn 22d ja Tule tn 20T ning 20b kinnistute DP keskkonnaseisundi hinnang. Entec AS (eksp. Mihkel Vaarik) töö 20.02.2007 Saue linna ja selle lähialade üldplaneering, kehtestatud Saue Linnavolikogu määrusega nr 57, 21.06.2007
4. Saue linna Tammiku piirid – seisuga 02.okt. 2008. keskkonnaregister: KeM Info- ja Tehnokeskus. Reigo.Roasto@ic.envir.ee. ITK loodusbüroo peaspetsialist
5. Tule tn 20 kinnistu detailplaneering. AS Sami tootmishoone laiendus. Arhitektuuribüroo Lokomotiiv OÜ. Töö nr DP-3SL, Tallinn 2007 – kehtest. 13.09.2007
6. Tule tn 20b, 22d, 20t detailplaneering. OÜ Harrival. Töö nr. DP-3-SL. Tallinn 2007
7. Vana-Keila mnt 4 ja selle lähiala metsanduslik-dendroloogiline ja keskkonnakaitseline hinnang. Metsabüroo OÜ 2009
8. Vana-Keila mnt 4a kinnistu detailplaneering. Lootusprojekt OÜ. Tallinn 2006
9. Nurmestalu tänava ja Tule-põik tänava teehitusprojekt. Tallinn. Reaalprojekt 2009
10. Harju maakonnaplaneering. Harju Maavalitsus. Tallinn 1998
11. Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused. Harju Maavalitsus. Tallinn 2003
12. Saue linna ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2009-2020. AS Tallinna Vesi. Tallinn 2008. Saue linna veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava. AS Tallinna Vesi 2008
13. Saue linna arengukava 2007-2017. Kinnitatud Saue Linnavolikogu 13.09.2007 määrusega nr.30
14. Keskkonnamõju hindamise ja juhtimise seadus (RT I 2005,15,87)
15. Looduskaitse seadus (RT I 2004,38,258)
16. Teeseadus. Linnatänavate projekteerimise normid . EVS 843:2003
17. Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus. Keskkonnaministri 16.12.2005.a. määrusnr.76. Saue linna veevarustuse ja kanalisatsiooni arengukava. AS Tallinna Vesi 2008
18. Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus. VV 02.07.2002 määrus nr.211

19. Eesti Standardi ESV 812-6:2005 Ehitise tuleohutus osa 6: Tuletõrje veevarustus
20. Elektroonilise side seaduse
21. EVS 840:2009. Radooniohutu hoone projekteerimine.
22. Saue 856 õpilaskohaga keskkool. Ehitusgeoloogia aruanne. REI töö nr.694-I-M. Tallinn 1982 ;
23. Saue Gümnaasiumi jalgpalliväljak. Ehitusgeoloogilised uurimistööd. Töö nr 645. AS Keila Geoloogia 2003.
24. Saue Gümnaasiumi laiendus Nurmesalu tn 9. Ehitusgeoloogilised uurimistööd. Töö nr 801. AS Keila Geoloogia 2007
25. Eesti radooniriski kaart. Eesti Geoloogiakeskus, Rootsi Kiirguskaitse Instituut, Rootsi Geoloogiateenistus. Tallinn – Stockholm 2004
26. Harjumaa radooniriski kaart 2008. Petersell, V., jt. Eesti Geoloogiakeskus. Tallinn 2008. Keskkonnatehnika, nr 8-2009
27. Saue linna üldplaneering (planeerimisettepanek 2009). Saue linna üldplaneeringu KSH aruanne. Tallinn 2009