



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

28. august 2018 nr 1084

Peetri aleviku Järvepõllu ja Uusmaa tee 19 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikud OÜ Primero, keda esindab juhatuse liige Arko Sikmann, ja Europal Invest OÜ, keda esindab juhatuse liige Marko Teder, on esitanud taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Peetri alevikus asuval Järvepõllu kinnistul (registriosa 11823402; katastritunnus 65301:001:2257; pindala 5,99 ha; sihtotstarve 100% maatulundusmaa). Rae Vallavalitsus on palunud lisaks detailplaneeringu koosseisu haarata Uusmaa tee 19 kinnistu (registriosa 8488950; katastritunnus 65301:001:4423; pindala 4720 m²; sihtotstarve 100% elamumaa).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Järvepõllu kinnistust jagada välja elamumaa, ärimaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistud, seada planeeritavatele Järvepõllu ja Uusmaa tee 19 kinnistutele ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 6,5 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud perspektiivne elamumaa.

Detailplaneeringu:

- koostamise algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Rae Vallavalitsus (aadress Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301, Harjumaa);
- koostaja on Optimal Projekt OÜ (aadress Keemia tn 4, Tallinn, 10615, Harjumaa).

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik. Keskkonnanõuandimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõige 1 punkti 8 ja 12 kohaselt planeerimismenetluse käigus.

Korralduses ning korralduse lisades 1 ja 2 toodu osas on oma seisukohad andnud Keskkonnaamet, Terviseamet ja Maanteeamet, kelle seisukohtadest tulenevalt on korraldust ning korralduse lisasid 1 ja 2 vastavalt täiendatud.

Arvestades eeltoodut ja lähtudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 4; planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1-4 ja 10, § 125 lõige 1 punktist 1, § 126, § 127 lõigetest 1 ja 2, § 128 lõigetest 1 ja 5-8; keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõige 2 punktist 10, § 33 lõige 2 punktist 4 ja lõigetest 3-6, § 35 lõigetest 3 ja 5-7; Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 punktist 2; Rae Vallavolikogu 01.11.2017 otsusega nr 14 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1; Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringust; Rae valla, huvitatud isikute ning detailplaneeringu koostaja vahel sõlmitud ja 22.05.2018 jõustunud lepingust; huvitatud isikute poolt esitatud taotlusest; Rae Vallavalitsuse maa- ja keskkonnaameti ettepanekust ning olles tutvunud korralduse lisas olevate detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadega ja keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindanguga, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Algatada Peetri aleviku Järvepõllu ja Uusmaa tee 19 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamine Harjumaal Rae vallas Peetri alevikus ligikaudu 6,5 ha suuruse ala planeerimiseks.
2. Jätta algatamata Peetri aleviku Järvepõllu ja Uusmaa tee 19 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada korralduse lisa 1 peatükis 5 nimetatud tegevusi.
3. Kinnitada Peetri aleviku Järvepõllu ja Uusmaa tee 19 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, mis kehtivad kuni 28. august 2019, vastavalt korralduse lisale 2.
4. Korraldusega on võimalik tutvuda Rae valla kodulehel www.rae.ee ja tööpäevadel Rae Vallavalitsuses aadressil Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301 Harjumaa.
5. Avaldada teade detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta Ametlikes Teadaannetes ja Rae valla kodulehel.
6. Teavitada detailplaneeringu koostamise algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest ajalehtedes Harju Elu ja Rae Sõnumid ning Keskkonnaametit, Terviseametit, Maanteeametit ja teisi valitsusasutusi, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb, ning isikuid, kelle õigusi või huve võib detailplaneering puudutada.

7. Korraldus jõustub teatavastegemisest.
8. Korralduse peale võib esitada Rae Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavastegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Mart Vörklaev
Vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär

Peetri aleviku Järvepõllu ja Uusmaa tee 19 kinnistute ning lähiala keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

1. TAUST

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Järvepõllu kinnistust jagada välja elamumaa, ärimaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistud, seada planeeritavatele Järvepõllu ja Uusmaa tee 19 kinnistutele ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 6,5 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud perspektiivne elamumaa.



Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusele (edaspidi KeHJS) ei kuulu kavandatav tegevus keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) läbiviimine on kohustuslik. Kui kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatute hulka,

peab otsustaja selgitama välja, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka.

Vastavalt KeHJS § 33 lõike 2 punktile 4 tuleb KSH algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 punkti 2 kohaselt tuleb keskkonnamõtjude hindamise vajalikkuse eelhindang anda KeHJS § 6 lõikes 1 ning käesolevas määruses nimetatud juhul muuhulgas elurajooni arendamisel. KeHJS § 33 lõike 3 kohaselt tuleb detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH vajalikkuse üle otsustada lähtudes detailplaneeringu iseloomust ja sisust, detailplaneeringu elluviimisega kaasnevast keskkonnamõtjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast ning § 33 lõikes 6 nimetatud asutuse seisukohast.

Asjaolude hindamisel lähtutakse KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 nimetatud järgmistest kriteeriumitest:

Strateegilise planeerimisdokumendi iseloomu ja sisu osas:

- missugusel määral loob strateegiline planeerimisdokument aluse kavandatavatele tegevustele, lähtudes nende asukohast, iseloomust ja elluviimise tingimustest või eraldatavatest vahenditest;
- missugusel määral mõjutab strateegiline planeerimisdokument teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit;
- strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse;
- strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid;
- strateegilise planeerimisdokumendi, sealhulgas jäätmeäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnanalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel.

Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasnevast keskkonnamõtju ja eeldatavalt mõjutatava ala osas:

- mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju;
- oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus;
- mõju suurus ja ruumiline ulatus, sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond;
- eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus;
- mõju kaitstavatele loodusobjektidele;
- eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale.

2. STRATEEGILISE PLANEERIMISDOKUMENDI ISELOOM JA SISU

2.1. Missugusel määral loob strateegiline planeerimisdokument aluse kavandatavatele tegevustele, lähtudes nende asukohast, iseloomust ja elluviimise tingimustest või eraldatavatest vahenditest

Planeeritav ala asub Peetri alevikus, Vana-Tartu maantee ääres ning selle moodustavad Järvepõllu kinnistu (katastritunnus 65301:001:2257; pindala 5,99 ha; sihtotstarve 100% maatulundusmaa) ja Uusmaa tee 19 kinnistu (katastritunnus 65301:001:4423; pindala 4720 m²; sihtotstarve 100% elamumaa). Planeeritav ala on hetkel haritav maa, kuid see piirneb olemasolevate ja väljakujunenud elamualadega. Juurdepääs planeeritavale alale nähakse ette Vana-Tartu maanteelt, Uusmaa-, Peetri- ja Kodu teelt. Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks. Planeeringuala suurus on ligikaudu 6,5 ha. Planeeritavad katastriüksused on ehtisregistri andmetel hoonestamata. Väärtuslik kõrghaljastus puudub.

2.2. Missugusel määral mõjutab strateegiline planeerimisdokument teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarveteks on määratud perspektiivne elamumaa. Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 - 2028 kohaselt asub planeeringuala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas.

2.3. Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse

Rae valla põhjaosa on kiirelt arenev nii elamuehituse kui ka äri- ja tootmispindade ehituse valdkonnas. Vastavalt Rae valla üldplaneeringule on suuremate perspektiivsete elamualade asukohad planeeritud:

- valla põhjaosas Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteest nii itta kui läände jäävatel aladel Peetri alevikus, Järvekülas, Assaku alevikus ja Rae külas;
- Tallinn-Tapa raudteest nii põhja- kui lõunapoole jäävatel aladel Kopli külas, Kadaka külas, Karla külas ja Lagedi alevikus;
- Jüri aleviku ümbruses Aaviku, Vaskjala ja Karla külades;
- Kautjala ja Patika külades;
- Vaida alevikus ja selle lähistel Suuresta ja Vaidasoo külades.

Ärimaad on valdavalt kavandatud Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee äärsetele aladele, kuhu juba on hakanud koonduma mitmete ettevõtete tootmis- ja äritegevus. Üldplaneeringuga kavandatakse täiendavad tootmis- ja ärimaad järgnevasse piirkondadesse:

- Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee äärsetel aladel Aaviku külast kuni Tallinna piirini;
- Tallinna ringteega lõunapoolt külgneval alal Kurna mõisast läänes;
- Tallinna ringteega külgnevatel aladel Karla külas, Ülejõe külas ja Venekülas;

- Soodevahe külas;
- Suuresta külas Vaidast kirdes.

Rae valla üldplaneeringu seletuskirjas on välja toodud üldiste kasutamise- ja ehitustingimuste juures tootmis- ja ärimaal muuhulgas järgnevad tingimused:

- elamualade vahetus läheduses eelistatakse eelkõige piirkonna elanikkonda teenindava ärimaa arendamist;
- elamualadega vahetult külgnevatel aladel ei ole lubatud arendada elamistingimusi halvendavat äritegevust;
- ärimaa arendamisel tagada juurdepääs alale ka kergliiklusega;
- kohustuslik on liitumine ühisvee-, kanalisatsiooni- ja sadeveevõrguga, kui ala kuulub vastavalt ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni piirkonda. Kui piirkonnas ei ole trassid veel välja ehitatud, on omavalitsusel õigus keelduda hoonetele ehitusloa andmisest;
- nõrgalt kaitstud või kaitsmata põhjaveega aladel tuleb potentsiaalsed reostusallikad pinnasest isoleerida.

Detailplaneeringu ala paikneb ühes nimetatud põhjaosa piirkondadest – Peetri alevikus.

2.4. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid

Loodusvarade väljaselgitamisel ja keskkonna vastupanuvõime hindamisel lähtutakse Maa-ameti mulla, maardlate, looduskaitse ja Natura 2000, kultuurimälestiste, geoloogia, kitsenduste, maaparandussüsteemide kaardirakenduste ja Keskkonnaagentuuri Keskkonnaregistri ja Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) VEKA veebilehe puuraukude otsingu andmetest.

2.4.1 Geoloogia ja maavarad

Vaadeldav ala paikneb Harju lavamaal. Vastavalt Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse (05.07.2018) andmetele on ala pinnakatteks moreen. Aluspõhjas avaneb Ülem-Ordoviitsiumi ladestiku Viivikonna kihistu detriitne savikas lubjakivi kukersiidi vahekihtidega. Vastavalt Maa-ameti maardlate kaardirakenduse andmetele (05.07.2018) on lähim kohaliku tähtsusega maardla (Rae turbatootmismaardla, registrikaardi nr 280) planeeringualast ca 2.0 km kaugusel kirde suunas. Planeeritava tegevus ei oma mõju registrisse kantud loodusvaradele.

Maa-ameti mullakaardi rakendusest (05.07.2018) lähtuvalt on planeeringualal valdavalt koreserikkad leostunud ja leostunud mullad (Kor;Ko), gleistumistunnustega leostunud (Ko(g)), õhukesed paepealsed (Kh”) ning gleistunud koreserikkad leostunud (Korg) mullad.

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal normaalse radoonisaldusega pinnas (30 – 50 kBq/m³). Antud radooniriski levilate kaart on pigem suuremat piirkonda iseloomustav ning radooni sisaldus võib võrdlemisi väikeste vahemaade (sh detailplaneeringuga hõlmatava ala) ulatuses varieeruda üsna oluliselt. Seetõttu tuleb detailplaneeringu menetluse raames koostada radooniuring, et selgitada välja edaspidised radoonihjemeetmed.

Kavandatava tegevuse ehitustööde käigus avaldatakse pinnasele kohati negatiivset mõju, mis on lokaalne, lühiajaline, samas pöördumatu (hoonete ja infrastruktuuri rajamine). Kaevenditest eemaldatud pinnase koguste ja hilisema käitlemise kohta hetkel info puudub. Samuti ei ole hetkel teada mõju suurus ja ulatus. Teadoleva info põhjal puuduvad planeeringualal varasemad pinnareostused.

2.4.2. Põhja- ja pinnavesi

Vastavalt Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (05.07.2018) on piirkond kaitsmata põhjaveega ala ehk edasises planeerimismenetluses on vajalik ette näha meetmed põhjavee kaitseks. Vastavalt Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse andmetele (05.07.2018) asub lähim puurkaev (PRK0017742) ca 44 m kaugusel Vana-Veski tee 37 kinnistul (65301:001:0925) sanitaarkaitsealaga 50 m, mis ulatub planeeringu lõunapoolsele alale ca 7 m ulatuses. Lähialas paikneb ca 500 m kaugusel Keskkonnaregistris olev veekogu – Ülemiste järv (VEE2005900). Ülemiste järve veehaarde sanitaarkaitseala asub planeeringualast ca 200 m kaugusel.

Vastavalt Maa-ameti maaparandussüsteemide kaardirakenduse (05.07.2018) andmetele ei asu planeeringualal maaparandussüsteeme, seega negatiivne mõju maaparandussüsteemidele puudub.

Planeeringualal tekkivat katustelt ärajuhitavat sademevett on soovitat kasutada haljastuse hooldamisel. Platsidelt kogutav sademevesi tuleb suunata õlipüüdurisse. Lisaks tuleb potentsiaalsed reostusallikad pinnasest isoleerida.

2.4.3. Rohevõrgustik, taimestik ja loomastik

Planeeritavad katastriüksused on ehtisregistri andmetel hoonestamata. Väärtuslik kõrghaljastus puudub. Vastavalt Maa-ameti maainfo kaardirakendusele (05.07.2018) on planeeringuala peamiselt haritav maa, mis ei kuulu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgi rohevõrgustiku ega ka üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku piirkonda. Seega rohevõrgustikule planeeritav tegevus negatiivset mõju ei avalda.

Otsene negatiivne pöördumatu mõju taimestikule avaldub osaliselt kasvukohtade hävitamise ja muutmise läbi. Praegused põllukultuurid hävivad ehitustegevuse (hoonete ja infrastruktuuri rajamise) tõttu. Mõju loomastikule ja linnustikule avaldub elukeskkonna muutmise läbi – hoonestuse ja infrastruktuuri väljaehitamine. Teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti.

Ehitustegevuse käigus saab negatiivset mõju kasvupinnasele vähendada kasvupinnase eemaldamisega, ladustamisega kuhilates ja selle hilisema kasutamisega haljastustöödel.

Üldplaneeringust lähtuvalt peab detailplaneeringuga kaasnema maakasutust tasakaalustav maastikukaitselisi abinõusid kavandav maastikuplaneerimine.

2.4.4. Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 alad

Vastavalt looduskaitseaduse § 4 on kaitstavateks loodusobjektideks:

- kaitsealad;
- hoiualad;
- kaitsealused liigid ja kivistised;
- püsielupaigad;
- kaitstavad looduse üksikobjektid;
- kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid.

Vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (05.07.2018) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustiku alasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub.

Lähim Natura 2000 ala on Rahumäe loodusala (EE0010143) ca 5,6 km kaugusel lääne suunas. Ca 1,3 km kaugusel edelas asub III kategooria kaitsealuse liigi Circus aeruginosus (roo-loorkulli) leiukoht (registrikood KLO9115425).

2.4.5. Muinsus- ja miljööväärtused. Väärtuslikud maastikud, pärandkooslused

Muinsuskaitseeseadus sätestab, et kinnismälestiseks võivad olla järgmised asjad või asjade kogumid:

- muinas-, kesk- ja uusaegsed asulakohad, linnused, pelgupaigad, kultusekohad, matusepaigad, muistsed põllud, lohukivid, teed, sillad, sadamakohad ja töödusega seotud kohad;
- kunsti- ja kultuuriloolise väärtusega tsiviil-, tööstus-, kaitse- ja sakraalehitised ning nende ansamblid ja kompleksid;
- teaduse, tehnika ja tootmise arengut kajastavad ehitised;
- monumentaalkunsti teosed;
- ajaloolise väärtusega ehitised, mälestusmärgid, kalmistud, paigad (maa-alad) ja pargid;
- veealused uppunud vee-, õhu- ja muud sõidukid, nende osad või nende kogumid koos nende all asuva veekogu põhjaga ning lasti või muu sisuga.

Vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (05.07.2018) ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub.

2.5. Strateegilise planeerimisdokumendi, sealhulgas jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel

Detailplaneeringu elluviimisel ei minda vastuollu Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktidega.

3. STRATEEGILISE PLANEERIMISDOKUMENDI ELLUVIIMISEGA KAASNEV KESKKONNAMÕJU JA EELDATAVALT MÕJUTATAV ALA

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Järvepõllu kinnistust jagada välja elamumaa, ärimaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistud, seada planeeritavatele Järvepõllu ja Uusmaa tee 19 kinnistutele ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Praeguseks teadaolevate andmete põhjal ei põhjusta detailplaneeringuga kavandatav tegevus loodusvarade taastumisvõime ega looduskeskkonna vastupanuvõime ületamist, sest planeeringualal ei esine olulise tähtsusega loodusvarasid.

Pole teada, et käesoleva detailplaneeringu elluviimine tooks kaasa olulist piiriülest või kumulatiivset mõju. Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva mõju suurus ei ohusta eeldatavasti keskkonda. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal ning kui hooned on valminud, siis täiendavat negatiivset mõju keskkonnale detailplaneeringu menetlemise faasis ette ei ole näha. Mõju avaldub eelkõige looduskeskkonnale lühiajalisel ehitusperioodil, mil kasutatakse ehitusmasinaid rajatiste ehitamiseks. Ehitustööde käigus hävib teede ja hoonete alla jääv taimestik. Samuti väheneb loomastikule ning linnustikule sobilik elukeskkond. Sellest tulenevalt on planeeringus oluline käsitleda ning pöörata tähelepanu ökoloogilisele aspektile, näiteks rohealade rajamisele ning lähtuda nende alade sidususe vajadusest lähipiirkonna rohealadega.

Rajatiste ja hoonete ehitamine nõuab palju ressursse (nt kruus, liiv, puit jmt), mis pärinevad teistest piirkondadest, kuna kohapeal neid ei ole. Ehitustegevuse käigus tarvitavate materjalide ning vee ja tekkiva reovee koguseid ei ole täpselt teada.

Ehitustegevuse käigus tekib väga erinevas koguses jäätmeid. Osa neist saab kasutada kohapeal, osa suunata uuesti kasutusse ja osa läheb ladestamisele. Jäätmete kohapealseks taaskasutamiseks on vajalik jäätmekäitleja registreerimistõend või jäätmeluba (samuti peab jäätmete vastuvõtja omama selleks vastavat luba). Olmejäätmeid tekib ehitustegevuse käigus eeldatavalt vähe. Pärast ehitusperioodi on mõju looduskeskkonnale minimaalne. Detailplaneeringuga kavandatud ehitustegevuse kui hilisema hoonete/rajatiste kasutamise käigus tekkivad jäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale seadusandlusele. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatava ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud jäätmeseaduses ning Rae valla jäätmehoolduseeskirjas, kus on välja toodud ka konkreetsed tegevused. Tegevuse jäätmete- ja energiamahukust on võimalik piirata kasutades parimaid võimalikke tehnoloogiaid. Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust.

Ala planeeritud kasutuselevõtt toob endaga kaasa olmevee kasutamise hoonetes. Täpsemad veekogused ei ole hetkel teada. Alale on kavandatud ühisveevärk ja –kanalisatsioon. Planeeringualal tekkivat katustelt ärājuhitavat sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel. Lisaks tuleb potentsiaalsed reostusallikad pinnasest isoleerida. Uusehituse varustamine veega, olmereovete ja sadevete kanaliseerimine toimub väljaehitatud ja perspektiivselt ehitatavate võrkude baasil vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele ja seega ei kujuta täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski.

Ehitustegevuse käigus muudetakse osaliselt olemasolevat pinnast (kaevetööde tulemus), kuid eeldatavasti ei viida ohtlike aineid pinnasesse ja seega pinnasele olulist negatiivset mõju ei ole.

Planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra. Ehitustööde läbiviimisel peab arvesse võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 04. märtsi 2002 a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga.

Eelhinnangu koostamise hetkel valguse, soojuse, kiirguse ja lõhna reostust ette ei ole näha. Puudub registreeritud teave, et Rae valla ettevõtetest oleks vaadeldavale piirkonnale käesoleval ajal oluline negatiivne mõju.

3.2. Oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avarii (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vmt), samas mõju ulatust ei ole võimalik ette prognoosida. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha. Eeldatavalt ei viida kavandatava tegevuse käigus ohtlike aineid pinnasesse.

Võimalikud avariilukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused on vajalik planeerimismenetluses läbi kaaluda.

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

Detailplaneeringuga kavandatu elluviimise mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole suur ning piirdub enamike tegurite osas planeeringualaga.

Ehitustegevuse käigus avaldatakse pinnasele olulist mõju. Mõjud on lokaalsed, lühiajalised kui ka pöördumatud (hoonete, tehnovõrkude rajamine). Kaevanditest eemaldatud pinnast saab kasutada (sõltuvalt materjalist) osaliselt kohapeal täite- ja tasandustöödel. Tööde käigus võib sõltuvalt kaevetööde sügavusest, ilmastikutingimustest ja kasutatavast tehnoloogiast, ehitusaladele koguneda sademe- ja pinnavett. Kui liigvee kogumisel ja ärajuhtimisel jälgitakse reostamise vältimiseks seadmete ja masinate ning keskkonnale ohtlike ainete hoidmise ja kasutamise nõudeid, on oht looduskeskkonna reostamiseks väike.

Planeeringuala on valdavalt ümbritsetud pereelamu rajoonidega, mis on järk-järgult rajatud erinevate detailplaneeringute tulemusena. Ehitusperioodil kõrval kinnistul paiknevate elanike heaolu väheneb, kuna ehitustegevuse käigus esineb müra, vibratsiooni jne. Ehitustööde tegemisel tuleb võtta arvesse atmosfääriõhu kaitse seadust, selle alusel välja antud määruseid ja sotsiaalministri 4. märtsi 2002 a määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Samuti tuleb arvestada ehitustöödest tuleneva müra mõju ümbruskonna elamutele. Ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei tohi ümbruskonnas ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi.

3.4. Eeldatavalt mõjutava ala väärtus ja tundlikkus, sealhulgas loodulikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus

Planeeringuala on enne arendustegevust kasutuses haritava põllumaana. Arendustegevuse tulemusena maakasutus muutub - haritav maa asendub elamumaa, ärimaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistutega, planeeritud on hoonestus ning infrastruktuur. Harju maakonnaplaneeringu 2030+ joonisel 3 „ruumiline väärtus“ on ala märgitud esialgse informatiivse kihi raames väärtuslikuks põllumajandusmaaks. Samas toetab planeeritav tegevus üldplaneeringus väljatoodud arengusuunda, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarveteks on määratud olemasolev ja perspektiivne elamumaa.

3.5. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele

Vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (05.07.2018) ei paikne konkreetsetel planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ning seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele puudub.

3.6. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale

Vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (05.07.2018) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsetel planeeringualal Natura 2000 võrgustiku alasid, seega mõju Natura 2000 alale puudub. Lähim Natura 2000 ala on Rahumäe loodusala (EE0010143) ca 5,6 km kaugusel lääne suunas.

4. KeHJS § 33 LÕIKES 6 NIMETATUD ASUTUSTE SEISUKOHAD

Detailplaneeringu eelnõu koos lisadega saadeti seisukoha kujundamiseks Keskkonnaametile, Terviseametile ja Maanteeametile.

Keskkonnaamet oma 12.07.2018 vastuskirjas nr 6-5/18/11461-2 on seisukohal, et antud detailplaneeringuga kavandatu elluviimisel ei teki eeldatavalt KeHJS § 22 mõistes olulist keskkonnamõju ning täiendavaid ettepanekuid ei esitatud.

Maanteeamet oma 20.07.2018 vastuskirjas nr 15-2/18/33049-2 märgib, et on tutvunud detailplaneeringu KSH algamata jätmise eelnõuga ning ei ole vastu KSH algamata jätmisele. Maanteeameti tehtud märkustega tuleb arvestada detailplaneeringu edasises menetluses.

Terviseamet oma 02.08.2018 vastuskirjas nr 9.3-4/5318 märgib, et on tutvunud detailplaneeringu algatamisettepanekuga ja KSH algamata jätmise otsusega ning ei esita vastuväiteid. Terviseameti tehtud märkustega tuleb arvestada detailplaneeringu edasises menetluses.

5. PLANEERIMISMENETLUSE KÄIGUS VAJALIKUD TEGEVUSED

Eeltoodust tulenevalt on planeerimismenetluse käigus vajalik:

1. Läbi kaaluda võimalikud avariolukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused.
2. Ette näha meetmed põhjavee kaitseks (piirkond on kaitsmata põhjaveega ala).
3. Koostada mürauring, mis peab sisaldama nii olemasolevaid, kui ka perspektiivseid liikluse tasemeid.
4. Koostada radooniuring, et välja selgitada edaspidised radoonihjemeetmed. Tagada radoonihutu keskkond siseruumides, rakendades vastavaid EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid.
5. Välja selgitada kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud ning sellest tulenevalt ette näha haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded.
6. Arvestada lähiümbruste planeeringutega ja tagada piisav insolatsioon vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja büroorumides“.
7. Lähtuda hoonete projekteerimisel standardist „EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“.
8. Tagada eluhoone projekteerimisel ja ehitamisel, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ normtasemeid, rakendades vajadusel vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“).
9. Tagada, et nii ehitustegevusega kui ka edaspidise liiklusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002

määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi. Planeeritav ala asub keskmise liiklussagedusega (2017 a. 1980 sõidukit ööpäevas) Vana-Tartu maantee (11330 Järveküla-Jüri tee) ääres.

10. Järgida hoonete kõrgusmahu planeerimisel EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ nõudeid.
11. Arvestada planeeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid.
12. Arvestada, et planeeritavat ala läbib elektripaigaldiste kaitsevöönd. Mitte planeerida hooneid, puhkeala ja mänguväljakuid elektriõhuliinide alla, kuna viibimine elektriõhuliinide all ei mõju tervisele hästi.

LÕPPJÄRELDUS

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole alust eeldada detailplaneeringu elluviimisel keskkonnaseisundi olulist kahjustamist (sh pinnase ja õhu saastumist, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist). Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kavandatav tegevus ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole teadaoleva info põhjal ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse algatamiseks Peetri aleviku Järvepõllu ja Uusmaa tee 19 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu osas.

Rae Vallavalitsusele teadaolevast informatsioonist tulenevalt saab järeldada, et kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnaningimustega arvestamine on eeldatavalt võimalik planeerimisseaduse § 126 lõige 1 punkti 8 ja 12 kohaselt planeerimismenetluse käigus.

Koostas:

Jana Suurthal
keskkonna järelevalvespetsialist

Lisa 2
KINNITATUD
Rae Vallavalitsuse
28.augusti 2018
korraldusega nr 1084

LÄHTESEISUKOHAD

Peetri aleviku Järvepõllu ja Uusmaa tee 19 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Järvepõllu kinnistust jagada välja elamumaa, ärimaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistud, seada planeeritavatele Järvepõllu ja Uusmaa tee 19 kinnistutele ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud perspektiivne elamumaa.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT, MAAOMAND

2.1.1. Planeeritav ala asub Peetri alevikus, Vana-Tartu maantee, Uusmaa tee, Peetri tee ja Kodu tee vahelisel ala. Planeeritav ala on hetkel haritav maa, kuid see piirneb olemasolevate ja väljakujunenud elamualadega. Juurdepääs planeeritavale alale nähakse ette Vana-Tartu maanteelt, Uusmaa-, Peetri- ja Kodu teelt.

2.1.2. Planeeritava ala moodustavad:

- Järvepõllu kinnistut, suurusega 5,99 ha, katastritunnus 65301:001:2257, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, kinnistu omanikud Primero OÜ ja Europol Invest OÜ, Arko Sikmann, Silja Sikmann ja Marko Teder;
- Uusmaa tee 19 kinnistut, suurusega 4720 m², katastritunnus 65301:001:4423, sihtotstarve elamumaa 100%, kinnistu omanik Rae vald;

2.1.3. Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

2.1.4. Planeeringuala suurus on ligikaudu 6,5 ha.



2.2. HOONESTUS JA HALJASTUS

Planeeritavad katastriüksused on ehisregistri andmetel hoonestamata. Väärtuslik kõrghaljastus puudub.

2.3. TEHNOVÕRGUD

Planeeritavat ala läbib keskpinge elektriõhuliini 1-20 kV, tunnusega K42900594, sidekaabelliin tunnusega 136300304 ja 121206962.

2.4. PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Vana-Tartu mnt kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 30 m;
- Uusmaa-, Peetri tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 10 m;
- elektriõhuliini 1-20 kV tunnusega K42900594 kaitsevöönd 10 m liini teljest mõlemale poole;
- sidekaabelliinid tunnusega 136300304 ja 121206962, kaitsevöönd 1 m liini teljest mõlemale poole;
- puurkaevu PRK0017742 sanitaarkaitseala;
- geodeetiline märk nr 223545, kaitsevöönd 3 m;

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

1. Rae valla üldplaneering;
2. Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (algatatud 15.11.2016);

3. Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 - 2028;
4. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;
5. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 “Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
6. Katastriüksuse plaan.

3.2. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:500 koos tehnovõrkudega ja kinnistute (ka naaberkinnistute piirid ja aadressid) piiridega. Geodeetiline alusplaan tuleb digitaalselt esitada Rae valla digitaaljooniste arhiivi aadressil https://www.tarkvarastuudio.ee/rae_geo/index.php (kasutajaparoolid tuleb küsida Rae Vallavalitsusest).

4. NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS

4.1. ÜLDNÕUDED

4.1.1. Koostada maa-ala detailplaneering mõõdus M 1:500 või M 1:1000. Planeeringus määrata moodustatavate kruntide piirid, kruntide ehitusõigus ja lubatud ehitusalad, hoonestustingimused, maakasutuse sihtotstarve, haljastus, juurdepääs. Kruntide moodustamine ja ehitusõigus anda detailplaneeringu põhijoonisel tabeli kujul. Planeeringu koostamisel soovitatavalt kasutada detailplaneeringu koostamiseks ettenähtud leppemärke, mis on kättesaadavad Rahandusministeeriumi kodulehelt <http://www.fin.ee/ruumiline-planeerimine>.

4.1.2. Detailplaneeringu koosseisus anda kontaktvööndi analüüs krundistruktuuri ja hoonestustiheduse kohta joonisel ja seletuskirjas.

4.1.3. Detailplaneeringu koostamisel arvestada naaberaladel kehtestatud ja koostamisel olevate detailplaneeringutega, Rae valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringuga saab tutvuda Rae Vallavalitsuses Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, Harjumaa või Rae valla veebilehel www.rae.ee.

4.2. KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

4.2.1. Planeeritavate ühepereelamu kruntide min suurus on 1500 m² ning kahepereelamu kruntide min suurus on 2000 m². Ehitisalune pind 10-15% olenevalt krundi planeeritavast suurusest. Elamu juurde võib rajada kuni 2 abihoonet, ehitusaluse pinnaga kokku kuni 80 m². Elamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 8 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m. Elamumaa kruntide katusekalle määrata kontaktvööndi üldise lähenduse järgi. Määrata hoone ±0.00.

4.2.2. Ridaelamute krundi koormusindeks 600. Ridaelamu korruselisus on kuni 2 ja kõrgus 8 m. Ridaelamute kruntide katusekalle määrata kontaktvööndi üldise lähenduse järgi. Määrata hoone ±0.00.

4.2.3. Korruselamute krundi koormusindeks 300. Korruselamu korruselisus on kuni 3 ja kõrgus 10 m. Korruselamute kruntide katusekalle määrata kontaktvööndi üldise lähenduse järgi. Määrata hoone ±0.00.

4.2.4. Elamumaa kruntide hoonestustingimuste väljatöötamisel tuleb arvestada kontaktvööndis üldiselt väljakujunenud hoonestuslaadiga. Kasutada ja omavahel kombineerida kahte erinevat materjali ja liigendatud fassaadi. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun). Abihoone ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga.

4.2.5. Planeeritava ärimaa krundi max suurus elamute kontaktvööndis on kuni 0,7 ha. Elamute kontaktvööndis lubatud vaid ärimaa sihtotstarbelised kaubandus-, teenindus- ja büroopinnad. Ehitusalune pind määrata kuni 40% krundi pindalast. Ühele krundile lubatud kuni 2 hoonet kõrgusega kuni 12 m Vana-Tartu maantee ääres ja kuni 9 m elamute kontaktvööndis.

4.2.6. Ärimaa krundi hoonestustingimuste väljatöötamisel tuleb arvestada kontaktvööndis üldiselt väljakujunenud hoonestuslaadiga. Vana-Tartu maantee poole näha ette esinduslikumad fassaadid ja suuremad klaasipinnad. Materjalidest võib kasutada betooni, puitu ja klaasi. Fassaadidel kasutada vähemalt kahte erinevat materjali. Fassaad peab olema liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitekturse lahendusega. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada tumedaid värvitoone. Hoonetel tohib plekki kasutada kuni 40% ulatuses fassaadist. Katusekatte toon valida tume (must, tumehall, tumepruun). Katusekalde vahemik 0-15°, parapetiga. Määrata hoone ±0.00. Hoone teenindushoovid ei tohi piirnedas olemasolevate elamutega.

4.2.7. Planeeritavatel kruntidel määrata ehitusalune pind ja täisehitus, hoonete arhitektuursed parameetrid ja kujundusprintsipiibid (korruselisus, maksimaalne kõrgus, välisviimistlus).

4.2.8. Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr 55).

4.2.9. Näidata ära võimalikud/soovitavad hoonete asukohad.

4.2.10. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

4.3 HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1. Elamumaa kruntidel näha ette krundi iga 300 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 6 m. Elamumaa krundi ümber võib olla kuni 1,5 m piire. Piirded ei tohi avaneda tänava poole. Määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist.

4.3.2. Ärimaa krundil peab 20% krundi pinnast olema haljasala, krundi iga 600 m² kohta näha ette 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m. Elamute kontaktvööndis peab 40% haljasalast olema kaetud kõrghaljastusega. Elamute ja ärimaa kruntide piirile näha ette kõrghaljastusbuffer. Ärimaa krundi ümber võib olla kuni 1,8 m kõrgune piire. Piirded ei ole kohustuslikud. Piirete planeerimisel määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist.

4.3.3. Elamumaa kruntidel näha ette Vana-Tartu maantee äärde müra tõkestavad meetmed (kõrghaljastus, müravall, mürasein). Täpsemate meetmete välja selgitamiseks on vajalik detailplaneeringu koostamise käigus läbi viia müramodelleerimine.

4.3.4. Elamumaa kruntide juurde rajada piirkonda teenindav üldkasutatava maa krunt min suurusega 5000 m², kuhu saab rajada pargiala ning piirkondlik jaanikuplatsi, laste mänguväljakuid, palliplatse vms.

4.3.5. Lahendada heakorrastus ja olmeprügi kogumine.

4.4. TEED

4.4.1. Juurdepääs planeeritavale alale kavandada Vana-Tartu maanteelt, Uusmaa-, Peetri- ja Kodu teelt.

4.4.2. Krundi sisesed teed planeerida asfaltkattega, lähtetasemeks "hea tase".

4.4.3. Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas esitada parkimiskohtade arv. Parkimine lahendada moodustatavate elamumaa kruntide siseselt. Parkimiskohad planeerida vastavalt Rae valla üldplaneeringule, minimaalselt 2 kohta ühe elamuühiku kohta. Ärimaa krundil planeerida parkimiskohad vastavalt kehtivatele normidele (EVS 843:2016).

4.4.4. Kanda joonisele nähtavuskolmnurgad.

4.5. TEHNOVÕRGUD

4.5.1. Lahendada tehnovarustus planeeritaval maa-alal ühisevõrkude baasil. Anda tehnovõrkude koondplaan koos uute tehnovõrkude äranäitamisega kooskõlastatult tehnovõrkude valdajatega. Koondplaani alusplaanina kasutada vormistatud detailplaneeringu joonist M 1:500 või 1:1000. Vajadusel määrata tehnovõrkude jaoks servituudid või kitsendused. Planeeringuala peab haarama kogu võrguühenduse. Tehnilised tingimused taotleb tellija või projekteerija võrguvaldajatelt vastavalt nende vahelisele lepingule.

4.5.2. Tehnovõrgud vee ja kanalisatsiooni osas lahendada ühisevõrkude baasil. Tehniliste tingimuste osas pöörduda AS-i ELVESO poole.

4.5.3. Elektrivarustus lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele. Elektriliinide ümbertõstmiseks taotleda võrguvaldajatelt tehnilised tingimused.

4.5.4. Sidevarustus lahendada vastavalt sideteenusepakkuja tehnilistele tingimustele.

4.5.5. Gaasivarustus lahendada vastavalt gaasiteenusepakkuja tehnilistele tingimustele.

4.5.6. Kavandatavate hoonete soojavarustus lahendada vastavalt tellija soovidele.

4.5.7. Lahendada tuleb vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaažvee kõrvaldus kruntidelt eelvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sade- ja drenaažvee ärajuhtimise lahenduse tehniliste tingimuste osas pöörduda tegevuspiirkonna vee-ettevõtte poole. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine.

4.5.8. Lahendada tuletõrje veevarustus.

5. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

5.1. Detailplaneeringu peab heaks kiitma erinevates etappides Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja maakorralduskomisjon.

5.2. Detailplaneering koostatakse koostöös planeeritava ala kinnisasja ja naaberkinnisasja omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude valdajatega. Peale selle on detailplaneeringu lahendus vajalik kooskõlastada järgmiste ametkondadega:

- Põhja-Eesti Päästkeskus;
- Terviseamet;
- Maanteeamet.

5.3. Koostöös saadud nõusolekud detailplaneeringu lahenduse kohta lisada detailplaneeringusse tabeli kujul.

6. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

6.1. Detailplaneering esitada planeerimisseaduses kehtestatud mahus juhitudes teistest seadustest ning vara ja maaomandit reguleerivatest õigusaktidest. Detailplaneeringu üldosas anda planeeringu vajalikkuse põhjendus ja haakuvus kontaktvööndiga, seletuskirja alapunktides alapunkti tema lahenduste põhjendus. Kirjeldada, milliseks võivad kujuneda detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasnedavad võivad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskkonnale. Esitada detailplaneeringu elluviimise tegevuskava.

6.2. Joonistest on vajalik esitada situatsiooniskeem, kontaktvöönd naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaani kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, tehnovõrkude plaan 1:500 või 1:1000, illustreeriv joonis, teede lõiked, tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eelvooluni.

6.3. Detailplaneering esitada Rae Vallavalitsusele 3 eksemplaris köidetult paber kandjal ja digitaalselt CD-l ühes eksemplaris joonised .dwg- ja .pdf-formaadis, seletuskiri .doc- ja .pdf-formaadis.

Lisaks esitada ühes eksemplaris värviline detailplaneeringu põhijoonis avalikustamise läbiviimiseks.

6.4. Põhijoonisest esitada lisaks AutoCad2010 .dwg fail, kus sidusa joonega on ära toodud 4 kihti: planeeringuala; kinnistu piir; ehitusala; hoone. Kihtide nimetamisel tuleb kasutada ainult nimesid, mitte numbreid.

6.5. Kõik esitatavad AutoCad2010 .dwg failid peavad olema kahemõõtmelised ja Eesti Vabariigis kehtivas koordinaatsüsteemis. Sidusaid objekte kujutav geomeetria peab olema ka digitaalses esitluses sidus (hoone peab olema kinnine kontuur, planeeritud trass peab kaevust kaevuni olema sidus)

6.6. Detailplaneering tuleb enne kehtestamist digitaalselt sisestada heaks kiitmiseks Rae valla digitaaljooniste arhiivi aadressil https://www.tarkvarastudio.ee/rae_geo/index.php (kasutajaparoolid tuleb küsida Rae Vallavalitsusest).

7. PLANEERINGU KOOSTAMISE EELDATAV AJAKAVA

7.1. Detailplaneeringu algatamine ja algatamisest teatamine: üks kuu;

7.2. planeeringulahenduse sisuline koostamine ja lahendusvariantide avalik tutvustamine: üheksa kuud;

7.3. planeeringu kooskõlastamine: kolm kuud;

7.4. planeeringu vastuvõtmine ja avalikust väljapanekust teatamine: üks kuu;

- 7.5. planeeringu avalik väljapanek ja arutelu, järelevalve: üks kuni kolm kuud;
7.6. planeeringu komplekteerimine, materjalide esitamine, planeeringu kehtestamine ja sellest teatamine: üks kuu.

8. PLANEERINGU KOOSTAMSEKS VAJALIKUD UURINGUD ja KAASATAVAD ISIKUD

- 8.1. Detailplaneeringu koostamise raames tuleb koostada mürauuring, mis peab sisaldama nii olemasolevaid, kui ka perspektiivseid liiklusrasemeid.
8.2. Detailplaneeringu koostamise raames tuleb koostada liiklusuuring, mis peab sisaldama nii olemasolevaid, kui ka perspektiivseid liiklussageduse tasemeid ning hindama mõjusid olemasolevale taristule.
8.3. Detailplaneeringu koostamise raames tuleb teostada radooniuuring selgitamiseks välja radoonitasemed ning edaspidised radoonihjemeetmed.
8.4. Detailplaneeringu koostamisse tuleb kaasata isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud.

9. RAE VALLA GEOINFOSÜSTEEM

Infot Rae valla detailplaneeringute kohta saab Rae valla geoinfosüsteemist <http://gis.rae.ee>. Süsteem võimaldab tutvuda ja infot saada kehtivate ja algatatud detailplaneeringute kohta, tutvuda ja alla laadida detailplaneeringu menetlusdokumentide ja materjalidega ning saada infot detailplaneeringu menetlusstaadiumi kohta.

10. LÄHTESEISUKOHTADE KEHTIVUS

Käesolevad lähteseisukohad kehtivad kuni 28. august 2019.
Kui ettenähtud tähtajaks ei ole esitatud Rae Vallavalitsusele vastuvõtmiseks aktsepteeritavat detailplaneeringu lahendust, on Rae Vallavalitsusel õigus lähteseisukohti muuta ja ajakohastada.

Koostas:

Siim Orav
peaarhitekt