RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri 23. veebruar 2021 nr 287

Rae küla Suti kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on esitanud taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Rae külas asuval Suti kinnistul (registriosa 9201202; katastritunnus 65301:002:0501; pindala 11,40 ha; sihtotstarve 100% maatulundusmaa).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maatulundusmaa sihtotstarbelisest hoonestamata kinnistust moodustada elamumaa ja ärimaa sihtotstarbelisi kinnistuid ning piirkonda teenindava üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbelisi kinnistuid. Samuti määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääs ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 11,4 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala osaliselt perspektiivse elamumaa juhtotstarbega alal ning osaliselt perspektiivsel haljasala ja parkmetsamaa juhtotstarbega alal. Üldplaneeringu kohaselt tuleb detailplaneeringute koostamise käigus anda suurematele elamualadele ühiskondlike ehitiste, haljasalade ja parkmetsa maa ning ärimaa kõrvalfunktsioonid ning määrata nimetatud funktsioonidega alade paiknemine, et tagada täisväärtuslike elamistingimuste kujunemine. Detailplaneeringuga kavandatakse ridaelamuid ja eramuid ning piirkonda teenindavaid äripindasid ja rekreatsiooniala. Detailplaneeringuga ei kavandata hoonestuse kõrguspiirangu ületamist ega krundi minimaalsuuruse vähendamist. Ridaelamud planeeritakse kavandatava jaotusmagistraali äärde ning piirkonda teenindavad äripinnad kavandatakse logistiliselt ja lihtsasti juurdepääsetavale asukohale. Kavandatavad ridaelamud on loogiliseks üleminekuks üldplaneeringu järgi kavandatud äriotstarbeliselt alalt ühepereelamutega alale.

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 (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, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik.

Otsuses ja otsuse lisas 1 „Suti kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang“ toodu osas on Keskkonnaamet, Terviseamet ja Päästeamet andnud seisukoha, et KSH algatamine ei ole vajalik. Transpordiamet andis tingimused, millega peab arvestama detailplaneeringu lahenduses.

Arvestades eeltoodut ja lähtudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 4; ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõigetest 1 ja 4; enne 01.07.2015 kehtinud planeerimisseaduse § 1 lõikest 6, § 10 lõikest 5, § 24 lõikest 3; haldusmenetluse seaduse § 4, § 43 lõikest 2, § 55 lõigetest 1-4; planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1-4 ja 10, § 125 lõike 1 punktist 1, § 126, § 127 lõigetest 1 ja 2, § 128 lõigetest 1 ja 5-8; keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 2 punktist 10, § 33 lõike 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 eelhinnang, 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 Vallavolikogu 13.11.2007 otsusest nr 330 „Rae küla Suti kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine“; Rae valla, huvitatud isiku ning detailplaneeringu koostaja vahel sõlmitud ja 17.12.2020 jõustunud lepingust; huvitatud isiku poolt esitatud taotlusest; Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnakomisjoni ettepanekust ning olles tutvunud korralduse lisaks olevate keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu ja detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadega, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Lõpetada Rae Vallavolikogu 13.11.2007 otsusega nr 330 algatatud Rae küla Suti kinnistu ja lähiala detailplaneeringu menetlemine.
2. Algatada Rae küla Suti kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine Harjumaal Rae vallas Rae külas ligikaudu 11,4 ha suuruse ala planeerimiseks.
3. Jätta algatamata Rae küla Suti kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada korralduse lisa 1 peatükis 5 tooduga.
4. Kinnitada Rae küla Suti kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, mis kehtivad kuni 23. veebruar 2022, vastavalt korralduse lisale 2.
5. Korraldusega on võimalik tutvuda Rae valla kodulehel www.rae.ee ja tööpäevadel Rae Vallavalitsuses aadressil Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301 Harjumaa.
6. Avaldada teade detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta Ametlikes Teadaannetes ja Rae valla kodulehel.
7. Teavitada detailplaneeringu koostamise algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest ajalehtedes Harju Elu ja Rae Sõnumid ning Keskkonnaametit, Transpordiametit, Terviseameti, Päästeametit ja teisi valitsusasutusi, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb, ning isikuid, kelle õigusi või huve võib detailplaneering puudutada.
8. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

9. 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 teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Madis Sarik
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär

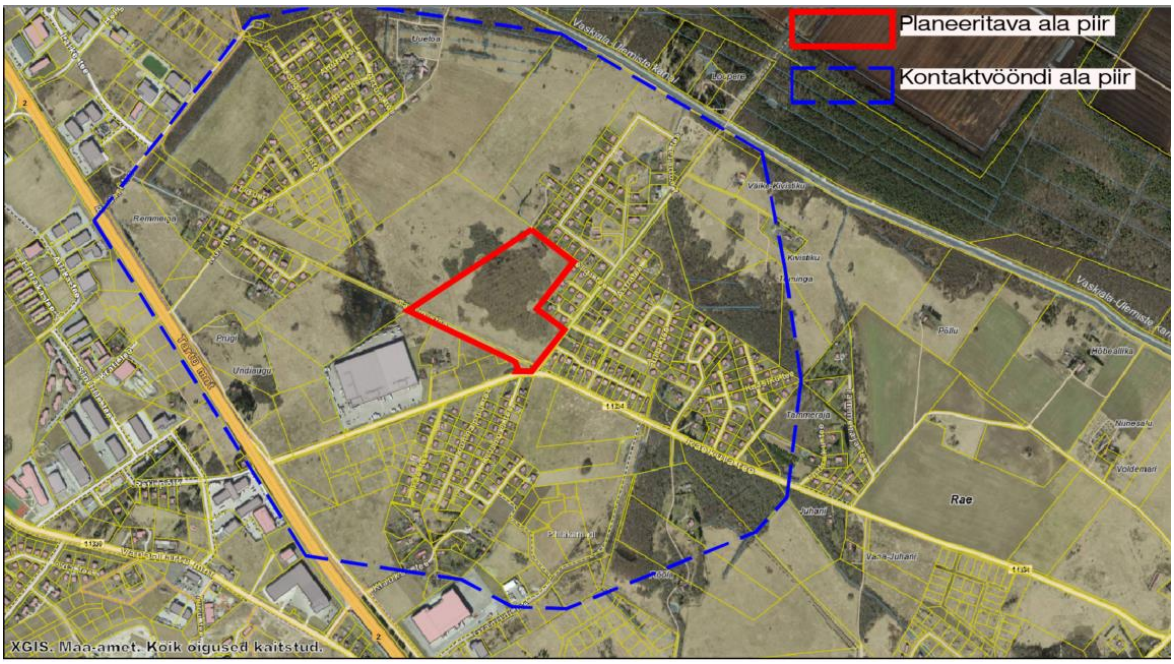
Lisa 1
KINNITATUD
Rae Vallavalitsuse
23. veebruar 2021
korraldusega nr 287

Suti kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang

1. TAUST

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maatulundusmaa sihtotstarbelisest hoonestamata kinnistust moodustada elamumaa ja ärimaa sihtotstarbelisi kinnistuid ning piirkonda teenindava üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbelisi kinnistuid. Määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääs ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 11,4 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt paiknev planeeringuala perspektiivse elamumaa juhtotstarbega alal ning osaliselt perspektiivsel haljasala ja parkmetsamaal. Üldplaneeringu kohaselt tuleb detailplaneeringute koostamise käigus anda suurematele elamualadele ühiskondlike ehitiste, haljasalade ja parkmetsa maa ning ärimaa kõrvalfunktsioonid ning määrata nimetatud funktsiooniga alade paiknemine, et tagada täisväärtuslike elamistingimuste kujunemine. Detailplaneeringuga kavandatakse ridaelamuid ja eramuid ning piirkonda teenindavaid äripindasid ja rekreatsiooniala. Detailplaneeringuga ei kavandata hoonestuse kõrguspiirangu ületamist ega krundi minimaalsuuruse vähendamist. Planeeritavad ridaelamud on kavandatava jaotusmagistraali ääres ning piirkonda teenindavad äripind kavandatakse logistiliselt lihtsasti juurdepääsetavale asukohale. Kavandatavad ridaelamud on loogiliseks üleminekuks üldplaneeringu järgi kavandatud äriotstarbelistelt aladelt ühepereelamute alale.



Joonis 1. Detailplaneeringu ala piir (punase raamjoonega) ja kontaktvööndi ala piir (sinise katkendjoonega)

Kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 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, tuleb välja selgitada, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. KeHJS § 33 lõike 2 punkti 4 alusel tuleb kaaluda KSH algatamise vajalikkust ning anda selle kohta eelhinnang, kui kavandatakse sama seaduse § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust. Antud juhul kuulub kavandatav tegevus KeHJS § 6 lõike 2 punktis 10 nimetatud tegevuse alla, s.o tegemist on infrastruktuuri ehitamisega või kasutamisega. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 13 punkti 2 kohaselt peab KSH vajalikkust kaaluma muuhulgas keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 ning määruses nimetamata juhul ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla, ülikooli, vangla, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamisel. KeHJS § 33 lõike 3 kohaselt tuleb detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH vajalikkuse üle otsustada lähtudes detailplaneeringu iseloomust ja sisust, detailplaneeringu elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast ning § 33 lõikes 6 nimetatud asutuste seisukohtadest.

Eelhinnangu koostamisel on lähtutud KeHJS § 33 lõigetes 3 – 6 toodud nõuetest ning Keskkonnaameti kodulehel olevast juhendist[1]: Eelhindamine. KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine (Tallinn, 2018).

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maatulundusmaa sihtotstarbelisest hoonestamata kinnistust moodustada elamumaa ja ärimaa sihtotstarbelisi kinnistuid ning piirkonda teenindava üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbelisi kinnistuid. Määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääs ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Detailplaneeringuga kavandatakse ridaelamuid ja eramuid ning piirkonda teenindavaid äripindasid ja rekreatsiooniala.

Planeeringuala asub Rae vallas Rae külas. Suti kinnistu paikneb Tammi tee (65301:001:3523) ja Loopera tee L4 (65301:001:3522) ristumisalas. Planeeringuala moodustab Suti kinnistu (katastritunnus 65301:002:0501 pindala 11,40 ha; sihtotstarve 100% maatulundusmaa). Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

Planeeringuala äärealad on looduslik rohumaa, mille maapind on tasane. Suurem osa kinnistust on kaetud metsa ja võsaga, kus enamuses on lehtpuud ja põõsad.

Detailplaneering on aluseks lähiaastate ehitustegevusele. Planeeringu kehtestamiseni võib minna ligikaudu 2 aastat, millele lisandub ehitusprojektide koostamine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine. Kuivõrd kiiresti arendaja suudab kinnistuid realiseerida, ei ole käesolevalt teada.

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

[1] https://www.envir.ee/sites/default/files/ksh_eelhindamine.pdf

Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 korraldusega nr 1.1-4/78) täpsustab tingimusi kohalike omavalitsuste territooriumite üldplaneeringute koostamiseks edaspidi. Jätkuvalt on tähtsustatud tasakaalustatud ruumilist arengut. Planeeringualale maakonnaplaneering olulisi konkreetseid maakasutuspiiranguid ei sea. Planeeringualal ei asu maakonnaplaneeringus märgitud olulisi objekte ega väärtusi.

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 ning perspektiivne haljasala ja parkmetsa maa.

Joonis 2. Väljavõte kehtivast üldplaneeringust.

Perspektiivne elamumaa (EVp) – väikeelamute, ridaelamute ja korterelamute alune maa tiheasustusalal. Alale võib kavandada elamuid teenindavaid ehitisi, sh teid ja tehnorajatisi, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbelist maad ning rajatisi.

Perspektiivne maa (HPp) – perspektiivne haljasala ja parkmetsa maa. Haljasala ja parkmetsa maade alla kuuluvad peamiselt tehiskeskkonda ja tiheasustusaladesse jäävad rohelised alad, mis täidavad nii vabaõhu puhkekoha kui ka ökoloogilise puhvertsooni funktsiooni.

Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017-2028[2] (ÜVK kava) kohaselt asub planeeringuala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas, mille vee-ettevõtjaks on määratud AS ELVESO. Detailplaneering ei mõjuta ÜVK kava.

Vastavalt Rae valla geoinfosüsteemile[3] planeeritaval alal algatatud ja kehtivaid detailplaneeringuid ei ole.

2.3. Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse

KSH eelhinnangu koostamise keskseks eesmärgiks on strateegilise planeerimisdokumendiga kaasnevate keskkonnamõjude kohta informatsiooni kogumine ja analüüsimine ning keskkonnakaalutluste integreerimine planeerimise protsessi selle võimalikult varajases staadiumis ja planeeringute hierarhia suuremast tasandist alates.

[2] https://www.rae.ee/arengukavad?inheritRedirect=true
[3] https://map.rae.ee/gis/apps/sites/#/data/

Detailplaneeringu tasandit arvestades ei ole see otseseks vahendiks nt riiklike keskkonnakaalutluste muutmisel. Samas arvestab detailplaneeringu menetluse protsess riiklike normatiividega sh Euroopa Liidu normidega, mis tulenevad mh keskkonnakaalutlustest.

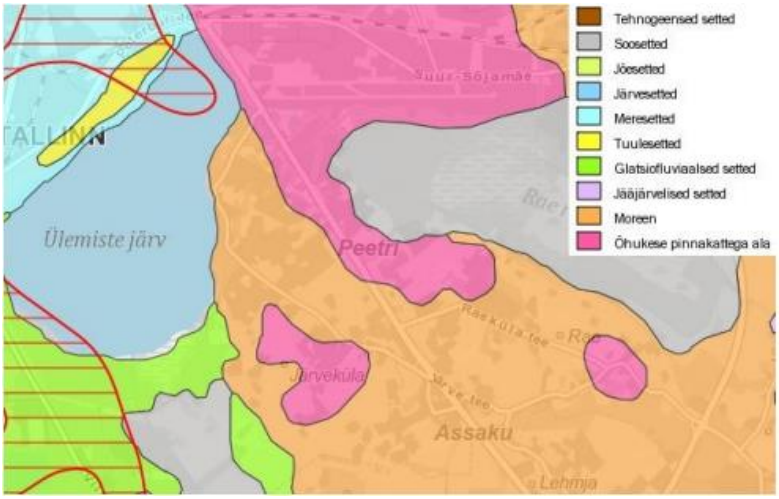
Lähtuvalt detailplaneeringu sisust ja planeerimisseaduse §is 126 määratud detailplaneeringu ülesannetest, ei oma planeerimisdokument mõju keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse.

2.4. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid

Loodusvarade väljaselgitamisel ja keskkonna vastupanuvõime hindamisel lähtutakse Maa-ameti muldade, geoloogia, kitsenduste (toodud punktis 2.1.), maardlate, looduskaitse ja Natura 2000, kultuurimälestiste ja maaparandussüsteemide kaardirakenduste ning Keskkonnaagentuuri Keskkonnaregistri andmetest.

2.4.1. Geoloogia, maavarad, mullastik ja radoon

Geoloogia. Vastavalt Maa-ameti geoloogia rakenduse (1:50000) andmetele (01.02.2021) paikneb vaadeldav ala Harju lavamaal. Aluspõhjas on Ülem-Ordoviitsiumi ladestiku Kahula kihistu Aluvere, Pagari ja Madise kihistiku (varem Jõhvi kihistu) savikas lubjakivi ja mergel. Pinnakatteks on detailplaneeringu alal moreen, milles on sorteerimata glatsiogeensed setted ning pinnakatteta aluspõhja avamusala. Ülemise pinnakatte kihi (v.a muld) moodustavad Järva kihistu Võrtsjärve alamkihistu liustikusetted e moreenid (saviliiv ja liivsavi, veerised ja munakad) ning õhukese pinnakattega alad, kus kvaternaarisetete paksus on alla 1 m.



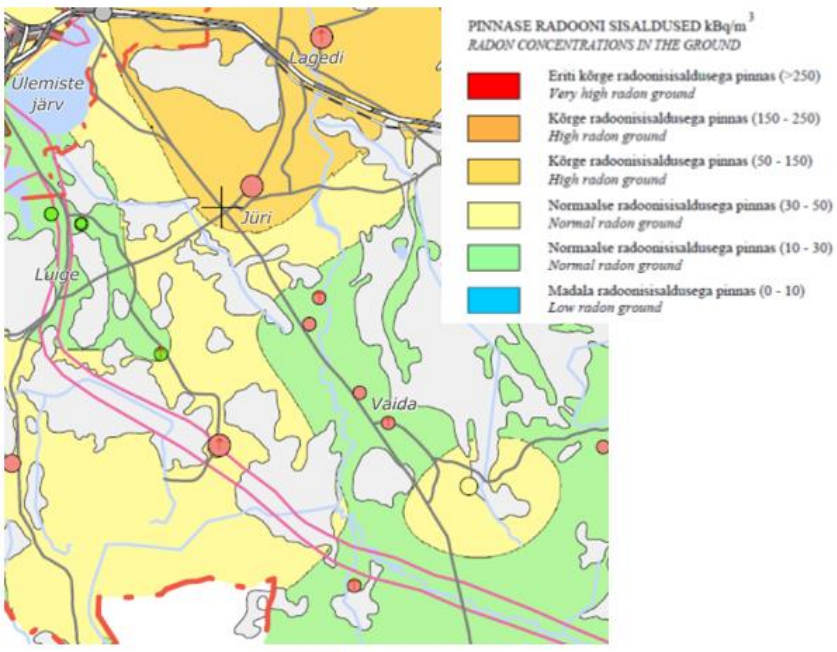
Joonis 3. Pinnakatte iseloomustus

Maavarad. Detailplaneeringu alal ei asu maavarade leiukohti. Vastavalt Maa-ameti maardlate kaardirakenduse andmetele (01.02.2021) asub planeeringualast ca 0,7 km kaugusel põhja suunas kohaliku tähtsusega Rae turbatootmis maardla (registrikaardi nr 280; mäeeraldise kood 242; plokid 1-18), pindalaga 747,37 ha. Maavara on registreeritud aiandusturba, kütte- ja väetusturba eesmärgil kasutamiseks. Planeeritav tegevus ei oma mõju turbamaardlale.

Joonis 4. Piirkonnas asuvad maavarad

Mullastik. Maa-ameti mullakaardi (01.02.2021) andmete kohaselt on planeeringualal õhukesed paepealsed mullad (Kh''), õhukesed paepealsed mullad (Gh'') ja koreserikkad leostunud mullad (Kor).

Radoon. Lähtuvalt Eesti Geoloogiakeskuse poolt läbi viidud radoonisisalduse kaardistamisele, kuulub Rae valla põhjaosa (osaliselt Rae, Soodevahe, Ülejõe, Kopli küla ja Lagedi alevik) kõrge radooniriskiga alade loetellu, kus majade siseõhus esineb sageli kõrge radooni kontsentratsioon. Vaskjala, Järveküla, Assaku, Peetri, Rae, Soodevahe, Veneküla külad jäävad osaliselt madala radoonisisaldusega alade hulka, kus maapinnal avanevad aluspõhja kivimid või on maapind kaetud õhukese pinnakattega. Ülejäänud osa Rae vallast kuulub normaalse radooniriski alade hulka (normaalse looduskiirgusega pinnased), kuigi välistatud pole lokaalselt kõrge või madala radoonisisaldusega pinnaste esinemine antud aladel. Rae valla kirdeosa (osaliselt Karla, Tuulevälja, Vaskjala, Rae, Soodevahe, Ülejõe, Kadaka, Kopli küla) asub karstipiirkonnas, mis on ühtlasi ka potentsiaalselt radooniohtlik ala. Väiksemaid karstinähtusi esineb ka väljaspool nimetatud alasid.



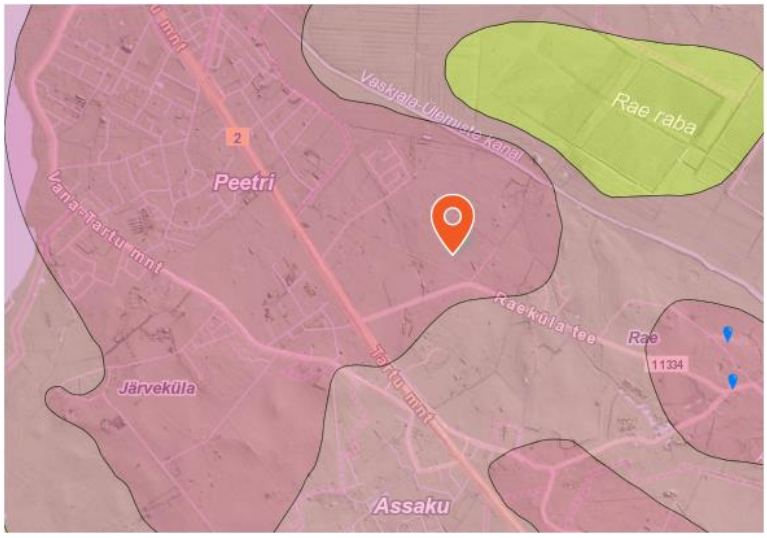
Joonis 5. Pinnase radoonisisaldus Rae vallas

Planeeritav tegevus ei mõjuta radooni, küll aga mõjutab radoon planeeritavat tegevust. Vastavalt standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks

uutes ja olemasolevates hoonetes“ on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsisaldus pinnaseõhus 50 kBq/m³ ning hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides peab radoonitase olema alla 300 Bq/m³. Arvestada Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud hoone ruumiõhu radoonisisalduse viitetasemega (300 Bq/m³).

2.4.2. Põhja- ja pinnavesi

Detailplaneeringuga hõlmatud ala on Maa-ameti kaardirakenduse põhjavee loodusliku kaitstuse kaardi andmete (01.02.2021) kohaselt kaitsmata põhjaveega alal, mistõttu on edasises planeerimismenetluses vajalik ette näha meetmed põhjavee kaitseks.



Joonis 6. Põhjavee kaitstus piirkonnas (kollane – keskmiselt kaitstud põhjaveega ala, heleroosa – nõrgalt kaitstud põhjaveega ala, tumeroosa - kaitsmata põhjaveega ala).

Planeeringualal on Ülem-Devoni veekompleksi, Narva veepideme ja Siluri-Ordoviitsiumi (S-O) veekompleksi lõhelised ja karstunud kivimid veeandvusega 0,1...0,5 ls-1m-1. Nimetatud põhjaveekogum on perioodiks 2015-2021 koostatud Lääne-Eesti veemajanduskava[4] kohaselt heas keemilises ja koguselises seisundis.

Keskkonnaregistri andmetel ei ole seisuga 01.02.2021 planeeritaval alal registreeritud pinna- ega põhjavee objekte. Lähim pinnavee objekt Vaskjala-Ülemiste kanal (VEE1093000) asub planeeringualast ca 610 m kaugusel põhja-kirde suunas. Vaskjala-Ülemiste kanal on tehislik veekogu, mis kuulub Tallinna linna pinnaveesüsteemi joogiveehaardesse ning varustab Ülemiste järve veega Vaskjala veehoidlast. Kanali pikkus on 10,8 km ja valgala suurus 28,6 km^2. Veekogu on hinnatud heas ökoloogilises seisundis olevaks. Veekogu ei ole avalik ega avalikult kasutatav. Lähim registreeritud puurkaev (PRK0015644) asub planeeritavast alast ca 80 m kaugusel ida suunas.

2.4.3 Heited: müra ja vibratsioon, õhusaaste, tahked jäätmed, nõrgvesi

Müra. Rae valla välisõhus leviv müra on kaardistatud 2018. aastal valminud mürakaardi abil. Mürakaart kajastab 2016/2017. aasta olukorda, samuti on koostatud prognooskaart. Mürakaart kajastab riigimaanteedest, raudteest, Tallinna lennujaama lennuliiklusest ja olulisematest mürakaardi koostamisel kaardistatud tootmisettevõtetest tulenevat müra. Detailplaneeringuga hõlmatav ala asub piirkonnas, kus on valdavalt üksikelamud. Rae

[4] https://www.envir.ee/et/eesmargid-tegevused/vesi/veemajanduskavad

valla välisõhu mürakaardi[5] kohaselt on liiklusmüra prognoos päevasel ajal tee vahetusläheduses kuni 60 dB (teest eemal 50 - 45 db) ja öisel ajal kuni 40 - 45 dB.

Olemasolev lennuliiklusmüra on päevasel ajal 40 dB.

Tööstusmüra tekitab üle tee asuv OÜ Kawe Logistika. Mürakaardi kohaselt jääb ettevõtte müra väljapoole kinnistu piire vahemikku 60 – 45 dB.

Hoonete projekteerimisel peab arvestama EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ toodud nõudeid, et vältida ülaltoodud objektidest tulenevaid võimalike mürahäiringuid. Täpsed tingimused tuleb esitada detailplaneeringus.

Vibratsioon. Planeeritaval alal ega selle ümbruses ei ole vibratsiooni põhjustavaid objekte.

Õhusaaste. Välisõhu seisundit mõjutavad nii piirkonda jäävad tootmisettevõtted, elamute jt hoonete kütmine kui transport teedel. Keskkonnaotsuste infosüsteemi (KOTKAS)[6] kohaselt (01.02.2021) on lähim õhusaasteluba omav objekt asub planeeritavast alast üle tee edela suunas Raeküla tee 5 OÜ Kawe Logistika väljastatud luba nr PHRR/330513 (luba on väljastatud maagaasil töötavale katelseadmele). Väljastatud loa kohaselt jäävad ettevõtte tegevusest väljutatavate saasteainete piirväärtused allapoole kehtestatud piirnorme.

Tahked jäätmed. Planeeritaval alal ei asu tahkeid jäätmeid.

Nõrgvesi. Planeeritaval alal ei ole nõrgvett.

2.4.4. Rohevõrgustik, taimestik ja loomastik

Rohevõrgustik. Detailplaneering ei asu rohevõrgustiku alal. Lähim rohevõrgustiku koridor jääb planeeringualast ca 260 m kaugusele ida suunas. Vastavalt Maa-ameti maainfo kaardirakenduse andmetele (01.02.2021) ei kuulu planeeritav ala Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgi rohevõrgustiku ega ka Rae valla üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku piirkonda.

Taimestik. Kinnistu reljeef on tasane, jäädes absoluutkõrgustelt vahemikku 41.90 m ± 43.00 m. Ligikaudu poole Suti kinnistust (5,36 ha) moodustab metsamaa. Metsaregistri[7] andmetel paikneb metsa-alal 5 metsaeraldist, milles peapuuliikideks olid hall lepp ja saar. Metsa-alal on teostatud raied ning mets on peale raieid säilinud harvikuna. Ligikaudu 1/4 metsast on määratud kastikuloo kasvukohatüübiga metsaks (eraldis 1), ülejäänud on sinilille-kasvukohatüübi mets.

Vastavalt Rae valla üldplaneeringu (edaspidi ÜP) maakasutuse piirangute kaardile (Rae valla üldplaneering, kaart 26) jääb Sutti kinnistu loodeserva ca 5400 m^2 suurusel alal väärtusliku niiduna määratletud maa-ala.

---

[5] https://www.rae.ee/pohjapiirkond?inheritRedirect=true
[6] https://kotkas.envir.ee/
[7] https://register.metsad.ee/#/

Joonis 7. Sinisega on näidatud Suti kinnistu orienteeruv piir ÜP kaardil. Rohelise viirutusega on näidatud väärtusliku niidu ala. Noolekesega on näidatud orienteeruv väärtusliku niidu ulatus Suti kinnistul. Skeemi alus: väljavõte Rae valla ÜP kaardist nr 29.

AB Artes Terrae töös nr 1997MT2 „Väärtuslikust niidualast Suti kinnistul“ tuuakse välja: Kehtivas Rae valla üldplaneeringus toodud väärtusliku niiduala ulatust (Suti kinnistul ca 5400 m²) tuleb lugeda põhjendatuks ning tegelikkusele vastavaks. Koos Trelli kinnistule jääva rohumaaga moodustub terviklik suur niiduala, mis pakub lisaks rohttaimestikule rikkalikult elupaiku ka putukatele ja muule looniiduelustikule. arvestades looduslikult välja kujunenud kõlvikute praeguseid piire võib ka hetkeseisus täie kindlusega väita, et looduses on väärtuslik niiduala looduslikest teguritest tingitud põhjustel välja kujunenud ja looduses piiritletav kehtivas üldplaneeringus toodud maa-alal. Koostatavas üldplaneeringus määratud väärtusliku niidu piirid sellest ei lähtu, mistõttu on tekkinud olukord, kus Suti kinnistule jäävast planeeritud väärtuslikust rohumaast enamus on sattunud tegelikkuses metsamaale, kus tegelikku niidukooslust ei eksisteeri. Nagu märgitud, on teoreetiliselt võimalik praegust läbi raiutud metsamaad klassikalise karjatamise ja heinamaana hallates aastatega ümber kujundada puisniiduks, mille liigirikkus võiks olla võrreldav niidualaga, kuid arvestades ala praegust asukohta, kinnistu enda ja naabruskonna kinnistute maakasutust tulevikus, ei ole selline maastikuhooldusviis antud kontekstis tõenäoline ja jätkusuutlik. Praeguse väärtusliku niiduala hoidmiseks on pigem mõistlik kasutada planeeringulahendusi, mis võimaldavad kasutada niitu seda ümber kujundamata loodusliku haljasalana ning sellega külgnevaid erineva kasutusega alade rohealasid (sh hoonete ümbrused, õuealad, teehaljastus, aiad, pargid jne) omavahel liita niitu toetavaks tervikmassiiviks. Elurikkuse seisukohalt on oluline, et säiliks olemasoleva niidu ja metsa- või metsast ümberkujundatava pargikoosluse kõrvuti eksisteerimisel võimalus mitmekesisemateks elutingimusteks, mis omakorda tagab võimalused rohkematele eluvormidele ja seeläbi tervikuna ka elujõulisema elustiku.

Detailplaneeringus tuleb arvestada AB Artes Terrae töös nr 1997MT2 toodud tingimustega.

Loomastik. Planeeringualal elavad putukad ja looniidule/metsale iseloomulikud väikeliigid (halljänes, rebane jms) ning linnud (metsvint jne). Ulukid (kitsed, põdrad jm) kasutavad antud ala kohati oma rändeteena ja on pigem eksikülalised.

2.4.5. Kaitstavad loodusobjektid, s.h Natura 2000 alad

Vastavalt looduskaitseseaduse §-le 4 on kaitstavateks loodusobjektideks kaitsealad; hoiualad; kaitsealused liigid ja kivistised; püsielupaigad; kaitstavad looduse üksikobjektid ning kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid. Natura 2000 alasid kaitstakse looduskaitseseaduse § 4 nimetatud kaitstavate loodusobjektide kaudu.

Keskkonnaregistri ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakenduse andmete (01.02.2021) kohaselt 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 ala, Rahumäe loodusala (RAH0000451)[8], asub planeeritavast alast ca 7,8 km kaugusel läänesuunas. Planeeritav tegevus ei mõjuta Natura 2000 alasid.

Lähim kaitseala J.Raeda selektsiooniaed (KLO1200546) asub ca 2,3 km kaugusel kirde suunas. Planeeritav tegevus ei mõjuta looduskaitsealasid ega kaitstavaid liike.

2.4.6. Muinsus- ja miljööväärtused. Väärtuslikud maastikud, pärandkooslused

Muinsuskaitseseadus 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 tööndusega 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.

Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakenduse andmetel (01.02.2021) ei asu planeeringualal ega selle vahetuläheduses kultuurimälestisi. Planeeritav tegevus ei mõjuta kultuurimälestisi.

Joonis 8. Kultuuripärandi paiknemine

Maa-ameti pärandkultuuri kaardirakenduse andmetel (01.02.2021) asub planeeritavast alast ca 400 m kaugusel kagu suunas pärandkultuuriobjekt Laskemoona ladu (653:MIL:003). Planeeritav tegevus ei mõjuta pärandkultuuri objekte.

8 https://infoleht.keskkonnainfo.ee/default.aspx?state=4;68547596;est;eelisand;;&comp=objresult=rahvala&obj_id=1576849965

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

Detailplaneeringuga kavandatu ei ole otseselt seotud jäätmekäitluse või veekaitsega ega Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide ülevõtmisega. Tulenevalt tegevuse iseloomust ei oma planeerimisdokument tähtsust Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel. Detailplaneering on aluseks lähiaastate ehitustegevuseks ning keskkonnanõuetega on võimalik arvestada detailplaneeringu koostamise käigus.

3. STRATEEGILISE PLANEERIMISDOKUMENDI ELLUVIIMISEGA KAASNEV KESKKONNAMÕJU JA EELDATAVALT MÕJUTATAV ALA

3.1. Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöörduvus, s.h kumulatiivne ja piiriülene mõju

Planeeringu lahenduses on kavandatud ärimaa sihtotstarbega krunt teede ristumisalasse, kuhu ulatuvad teede kaitsevööndid ja kus on teedelt tulev suurem müra- ja saaste koormus. Planeeritud ärimaa sihtotstarbega krunt haakub Tammi tee vastaspool olevate suurte äri- ja tootmismaa kinnistutega. Kuna ärimaa külgneb siin ka elamumaadega, siis tuleb vältida sellist tegevust, mis ohustab elanike tervist. Äriala on eraldatud elamualadest haljastatud puhveraladega, kuhu on ette nähtud rajada kõrghaljastus.

Tammi tee äärde on kavandatud ridaelamud, mille hoonestusala jääb teekaitsevööndist väljas poole ja kus hooned on paigutatud teega risti. Planeeringuala siseossa ja aladele, mis piirnevad olemasolevate elamukruntidega, on planeeritud pereelamud.

Suur osa planeeringualast on kõrghaljastusega roheala, mis säilitatakse. Antud ala on kehtiva Rae valla üldplaneeringu kohaselt perspektiivne haljasala-, parkmetsa maa ja koostatava üldplaneeringu järgi on osaliselt kõrge rekreatiivsusega haljasala maa, mis läheb üle naaberkinnistul väärtuslikuks niiduks. Vaadeldavale alale moodustatakse krunt sihtotstarbega üldkasutatav maa ja nähakse ette säilitada olemasoleval kujul. Külgnevate elamumaa sihtotstarbega kruntide hoonestusalad on planeeritud juurdepääsutee äärde ja aiad piirnevaks haljasmaaga.

Juurdepääsu planeeritavale alale tagavad olemasolevad teed: kohalik asfaltkattega Loopera tee L4 (65301:001:3522), asfaltkattega Nelgi tee (65301:002:1177) ja kruusakattega Tammi tee (65301:001:3523), millele on koostatud Reaalprojekt OÜ poolt projekt töö nr T15-11 tee rekonstrueerimiseks. Olemasolev mahasõit kinnistule on ainult Nelgi teelt. Planeeringu ala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Loopera teel ja Tammi teel on vee ja kanalisatsiooni ühisvõrgud, sh survekanalisatsioon, samuti elektrikaablid ja gaasitrassid. Piki Loopera teed kulgeb kraav, mis suundub Ülemiste-Vaskjala kanalisse. Planeeringu ala lõunaosa läbib elektriõhuliin. Planeeringu alale jäävad elektrimadalpinge kaablid piki edela piiri ja piki kagu piiri naaberkinnistu Kellukese tee 3 ulatuses.

Planeeringu ala piki kagupiiri kulgeb gaasitorustik. Suti kinnistu lõunaosa naaberalal (Tammi tee maa-alal) paikneb gaasiehitis, gaasirõhu reguleerimisjaam.

Detailplaneeringuga elluviidav mõju jaguneb kaheks: ehitusaegne ja kasutusaegne. Ehitustegevuse all tuleb mõista teede, trasside ja hoonete ehitamist ning haljasalade rajamist.

Mõju pinnakattele, maavaradele, mullastikule

Väljakaevatava pinnase maht ei ole teada, kuid osaliselt on pinnast võimalik taaskasutada samal ja teistel ehitusobjektidel täitepinnasena. Planeeritava ehitustegevuse käigus kasutatakse erinevaid maavarasid nagu liiv, paekivi (killustik), vesi

jne, aga nende kasutamine ei oma olulist keskkonnamõju. Pinnasetööde mahud määratakse projekteerimise etapis. Enne ehitustööde algust tuleb viljakas pinnas ehitusalustelt platsidelt koorida ning kasutada seda ala haljastustöödel. Kavandatava ehitustegevusega kaasneb pinnase ümberpaigutamine, mille mõju on lokaalne, lühiajaline ja pöördumatu.

Ehitustegevuse käigus püsib pinnase saastumise oht territooriumil kasutatavate kemikaalidega (kütused jms), mille käitlemisel tuleb järgida ohutusnõudeid ning kasutada ainult töökorras seadmeid ja masinaid.

Seega on tegu lokaalse mõjuga, mis ei avalda laiemat negatiivset mõju ressursside kättesaadavusele või pinnase seisundile.

Planeeritav haljasala hakkavad kasutama ümbruskaudsed elanikud. Arvestades, et piirkonnas on väikeelamud, siis surve haljasalale ei ole suur. Kasutusaegselt ei oma planeeringuga elluviidav tegevus olulist mõju pinnakattele, maavaradele ja mullastikule. Kasutusaegselt võib liiklusest tekkiv saaste ladestuda vahetult teeäärsesse pinnasesse, kuid see ei oma olulist negatiivset mõju mullastikule ega põhjaveele.

Maastikus uusi pinnavorme, mis muudaks ka paikkonna maakasutust, ei kavandata. Samuti ei looda tingimusi, mis võiksid põhjustada tuule või vee poolset erosiooni, mis omakorda mõjutaks pinnamoodi ja seeläbi maastikku.

Mõju põhja- ja pinnaveele

Ehitustegevuse käigus põhja- ega pinnavee võttu ei toimu. Enne kanalisatsioonitrasside valmimist kogutakse töötajate olmega kaasnev reovesi kokku ning antakse üle nõuetele vastavasse purgimiskohta.

Reostustundlikkus on suur looduslikult kaitsmata põhjavee tõttu. Ehitusaegsed avariid on võimalikud, kuid vähetõenäolised, seega on vähetõenäoline, et saaste jõuab põhjavette. Avariiolukordadega kaasneda võiva põhjaveereostuse tekkimise tõenäosus tuleb viia tegevustoimingutega (juhendamine, hoolsus ehitustöödel jne) miinimumi. Ehitusaegne tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju põhjaveele. Detailplaneeringus peab analüüsima planeeritava tegevuse ehitus- ja kasutusaegsete avariide võimalikkust ning mõju keskkonnale.

Elamupiirkonna kasutamise ajal ei võeta põhja- ega pinnavett ega juhita olmereovett pinnasesse ega veekogudesse.

Hoonete varustamine veega ning olmereovee ja sademevee kanaliseerimine toimub väljaehitatud ja perspektiivselt ehitatavate võrkude baasil vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, mistõttu ei esine täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski. Ühisveevõrguga liitumisel ei ole oodata joogivee nõuetele mittevastavust või veetarbimisest tulenevat olulist keskkonnamõju. Tekkiv reovesi puhastatakse käitlemisjaamas nõuetekohaselt, sellega ei kaasne reoveega olulist keskkonnamõju planeeritaval alal.

Parklate rajamisel ja sademevete ärajuhtimisel tuleb lähtuda kehtivast standardist „Linnatänavad“.

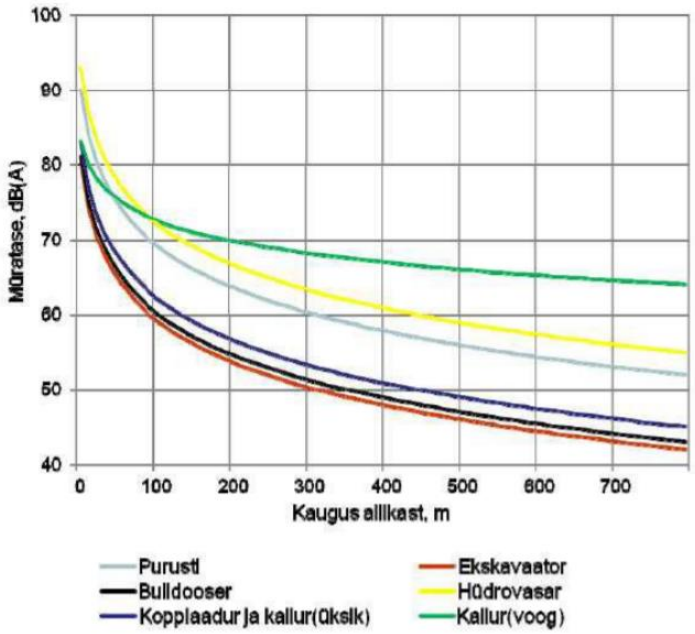
Tulenevalt kavandatava tegevuse iseloomust ei kaasne olulist negatiivset mõju piirkonna pinna- ja põhjaveele, kui arvestatakse ÜVK kavas toodud meetmete ja põhimõtetega. Planeerimise käigus tuleb tähelepanu pöörata ala looduslikult kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveekihi reostumise vältimisele. Suublasse juhitav sademevesi peab vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

Piirkonna kasutamisega ei kaasne eeldatavalt negatiivset mõju põhja- ja pinnaveele.

Mõju heitmetele: müra ja vibratsioon, valgustus, õhusaaste, tahked jäätmed, nõrgvesi

Müra. Ehitustegevuse käigus tekib müra ehitusmaterjalide vedamisel, erinevate paiksete ja liikuvate mehhanismide tööst, ehitustööriistade kasutamisest jne. Ehitustööde läbiviimisel on mürahäiring tõenäoline, kuivõrd liiklustihedus suureneb ehitusaegse transpordi võrra. Ehitusaegne müra võib olla kohati häiriv, kui tehakse mürarikkaid töid.

Müratasset mõjutavad mitmed tegurid, näiteks kaugus müraallikast, teiste müraallikate olemasolu, aga ka ilmastikutingimused, pinnavormid, müratõkked jne. Müratase me langus sõltuvalt müraallikas kaugusest ei ole lineaarne: punktallika helivõimsus (müratase) langeb pöördvõrdeliselt pindala suurenemisega ehk kauguse ruuduga, st kauguse kahekordistumisel müratase langeb 6 dB.



Joonis 9. Müratase me sõltuvus müraallika kaugusest

Kuna tegemist on ehitustöödega tuleb lähtuda ehitamisel kehtestatud müra piirväärtustest. Elamupiirkonna ehitamise mõju müratasemele on negatiivne, kuid tegu on lokaalse ja ajutise tegevusega.

Detailplaneeringu elluviimise tulemusel suureneb liikluskoormus ning seeläbi mõjutatakse liikluskorraldust. Planeeringu elluviimisega kaasneb eeldatavalt elanike juurdekasvust tingitud liikluskoormuse suurenemine, müratase ning õhusaastatus.

Elamute planeerimisel tuleb ette näha meetmed müra tõkestamiseks eluruumides. Lisaks tuleb planeerida visuaalse häiringu tõkestamiseks kõrghaljastust maantee poolsele küljele. Müratõkkeseinte rajamist keskusealadel ei saa müraleevendusmeetmena kasutada.

Kasutusaegne müra võib tekkida seadmetest (ventilatsioon, soojuspumbad jms), seetõttu on oluline, et need oleks paigutatud selliselt, et ei häiriks elamu- ja sotsiaalobjekte.

Elamupiirkonna kasutamisel tekkiv müratase võib olla mõõdukalt negatiivne.

Vibratsioon. Ehitustöödest põhjustatud vibratsiooni võivad tingida eelkõige aluspinnase tihendamine jms. Üldjuhul on kõige rangemad vibratsiooninormid hoonetele (vibratsioon, mis hooneid kahjustada võiks) üle 30 korra kõrgemad tasemest, mis on inimese poolt tajutav. Elamuehituse mõju vibratsioonile võib olla ajutiselt nõrgalt negatiivne. Tegu on lokaalse ja ajutise mõjuga.

Elamupiirkonna kasutamisega ei kaasne vibratsiooniteket. Vähesel määral võib vibratsiooni tekitada ehitusaegne autotransport, kuid selle mõju on minimaalne ja ajutine.

Ehitusaegselt tuleb tagada, et ehitustegevusega 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“ lisas 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi.

Valgustus. Ehitustööde käigus võib toimuda ehitusobjekti valgustamine. Võrreldes olemasoleva olukorraga võib valgustusest tulenev mõju olla negatiivne, kuid see on lokaalne ja ajutine.

Võib eeldada, et inimesed varustavad oma krundi aiavalgustusega. Maa-ala valgustamisega võib kaasneda kahepidine mõju: positiivne sotsiaalne mõju (turvalisuse ja turvatunde kasv) ning negatiivne keskkonnamõju (valgusreostus). Kinnistutele rajatava hooneümbruse valgus(reostus) võib suureneda ja osutuda mõningal määral häirivaks. Kasutusaegne valgustatus on reeglina tavapärane, kuid vajab detailplaneeringu koostamise käigus analüüsimist ning vajadusel tuleb ette näha vastavad leevendusmeetmed.

Elamupiirkonna valgustusega võib kaasneda nõrk positiivne mõju ning nõrk negatiivne mõju.

Õhusaaste. Ehitustegevuse käigus tekib saasteaineid õhku (tahked osakesed, CO, NOx jne). Erinevatel kütustel töötavad ehitusseadmed ja asfalteerimine võivad tekitada lõhna. Ehitustööde käigus ei ole ette näha kiirgust. Eeldatavasti ei ole ehitustegevusest tulenev õhusaaste oluline, kuid kõige häirivam võib olla tahkete osakeste (tolm) heide. Detailplaneeringus tuleb esitada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud.

Tegevusega ei tohi ületada õhukvaliteedi tasemete piirväärtusi, mis on välja toodud keskkonnaministri 27.12.2016 määruses nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid“.

Elamupiirkonna ehitamise käigus võib tekkida mõningane negatiivne mõju tahkete osakeste (tolm) osas, mis on ajutine ja lokaalne.

Kasutusaegne mõju välisõhule tuleneb suuresti transpordist ja vähesel määral paiksetest saasteallikatest (küttekolded jms). Liiklusest pärinevate saasteainete levik välisõhus on reeglina kontsentreeritud tee vahetusse lähedusse. Saasteainete levik olulistes kontsentratsioonides piirdub tee-alaga ning selle vahetu ümbrusega, ka suure liikluskoormusega tänavate ääres küündib normväärtuse ületamise ala harva kümmekonnast meetrist kaugemale. See on eelkõige tingitud heitgaaside väljalaskeavade madalast kõrgusest maapinna suhtes. Edasi toimub saasteainete oluline hajumine (saastekontsentratsioonide lahjenemine) välisõhus, mistõttu kontsentratsioonid näiteks 20-30 m kaugusel teest on juba tagasihoidlikud, saasteained on reeglina hajunud nii horisontaal- kui ka vertikaalsuunas.

Kasutusaegselt suureneb transpordist tulenev õhusaaste aga ette ei ole näha õhusaaste olulist suurenemist. Praeguses etapis ei ole teada küttesüsteemi lahendus, vältida tuleks fossiilsete kütuste kasutamist.

Roheala planeerimisel on välisõhu kvaliteedile pigem positiivne mõju – taimestik panustab õhu puhastamisse ning võimaldab moodustada puhveralasid välisõhu saasteallikate ja tundlike alade (elamualade) vahele.

Piirkonna kasutamisega kaasneb neutraalne mõju.

Tahked jäätmed. Ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed kogutakse kokku, sorteeritakse ja antakse üle nõuetekohasele jäätmekäitlejale. Olmejäätmeid tekib ehitustegevuse käigus eeldatavalt vähe. Tekkivate jäätmete kogused ei ole teada. Nii 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. Kavandatava tegevuse jäätmete- ja energiamahukust on võimalik piirata kasutades parimaid võimalikke tehnoloogiaid. Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust.

Elamupiirkonna ehitamise ja kasutusaegne tekkiv mõju jäätmetele on neutraalne.

Mõju rohevõrgustikule, taimestikule ja loomastikule

Rohevõrgustik. Ülemuslike strateegiliste dokumentide kohaselt ei jää planeeringualale rohevõrgustiku elemente. Seega mõju rohevõrgustikule puudub.

Taimestik. Mõju taimestikule avaldub peamiselt ehitustegevuse käigus, kui on vajalik ehitada uusi hooneid, parkimisplatse, teid, trasse jne, millega kaasneb taimkatte eemaldamine. Teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede kasvukohti.

Mõju olemasolevale taimestikule on lokaalselt pöördumatu ja negatiivne.

Suur osa planeeringualast on kõrghaljastusega roheala, mis säilitatakse. Antud alal viiakse läbi hooldusraie, mille ulatus ja tingimused seatakse detailplaneeringu menetluse käigus. Vajalik on vajalik kinni pidada raierahu perioodist (15.03 – 31.07).

Kasutusaegselt haljastatakse krundid, detailplaneeringus nähakse ette minimaalne kõrghaljastus. Detailplaneeringu elluviimisel tuleb arvestada Rae valla üldplaneeringust tulenevatest nõuetest kinnistu haljastusprotsendi ning kõrghaljastuse osakaalu suhtes. Üksikkruntidel säilitatud/rajatud haljastus saab pakkuda eluruumi taime- ja loomaliikidele ning säästa ökoloogilist mitmekesisust. Samuti tõstavad haljasalad elukeskkonna üldist esteetilist väärtust - maastikupildi ilmestamine ja mitmekesistamine, inimeste heaolu parandamine.

Kasutusaegselt uue haljastuse rajamisel on lokaalne, püsiv ja positiivne mõju.

Loomastik. Planeeringualal puuduvad hoonete alla jääval osal elustiku jaoks olulised elupaigad või toitumisalad, seega ei avaldata planeeringu elluviimisega ka otsest olulist keskkonnamõju elustikule.

Suur osa planeeringualast on kõrghaljastusega roheala, mis säilitatakse. Antud ala on kehtiva Rae valla üldplaneeringu kohaselt perspektiivne haljasala-, parkmetsa maa ja koostatava üldplaneeringu järgi on osaliselt kõrge rekreatiivsusega haljasala maa, mis läheb üle väärtuslikuks niiduks. Seega jäävad alles ka lindude ja väikeloomatiku elupaigad. Häiringud lindudele ja loomadele võivad tulla ehitusajal – see on lühiajaline, negatiivne ja lokaalne. Hetkel ei ole teada olemasoleva kõrghaljastusega roheala korrastamise ulatus (vanade haigete puude raie jms), mistõttu on vajalik kinni pidada raierahu perioodist (15.03 – 31.07).

Mõju kaitstavatele loodusobjektidele, s.h Natura 2000 aladele

Planeeritava ala vahetuläheduses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid. Ehitusaegne tegevus (sh materjalide vedu) ei mõjuta eemalolevaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid. Ehitus- ja kasutusaegne tegevus ei mõjuta eemalolevaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid.

Mõju muinsus- ja miljööväärtustele. Väärtuslikele maastikele, pärandkooslustele

Detailplaneeringu alal ei ole väärtuslikke maastike, pärandkooslusi ega miljööväärtusi, seega ehitus- ja kasutusaegne tegevus ülaltoodud väärtusi ei mõjuta.

Puuduvad andmed, et detailplaneeringu elluviimine tooks kaasa olulist kumulatiivset või piiriülest mõju.

3.2. Oht inimese tervisele või keskkonnale, s.h õnnetuste esinemise võimalikkus

Planeeritava tegevusega kaasneva keskkonnamõju võib jagada eelkõige kaheks - ehitamisega (teede-, hoonete-, trasside ehitamine) ja kasutamisega seotud mõjudeks. Arvestades planeeritavat ala ümbritseva ala kasutust, ei too detailplaneeringu elluviimine kaasa olulisi mõjusid.

Nagu iga ehitustegevuse käigus, ei saa täielikult välistada avariiolukordasid. Võimalikud avariiolukorrad (nt ehitusmasinate lekked, inimlik hooletus jms) ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused on vajalik detailplaneeringu koostamise käigus läbi kaaluda. Ehitustegevuse käigus tuleb järjepidevalt kontrollida seadmete korrasolekut ning ehitustegevuse planeerimisel valida keskkonda vähimal võimalikul viisil mõjutavad lahendused. 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.

Õhusaaste on tõenäoline ehitustegevuse protsessis ehitusmasinate kasutuse tõttu. Kasutamisaegselt võib esineda teatud määral transpordist tulenevat müra- ja valgusreostust.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud (õhusaaste, valgusreostus, müra, vibratsioon), mis võivad tekitada ohtu inimese tervisele ei suurene määral, mida saab pidada oluliseks. Samuti on õnnetuste esinemise tõenäosus väike.

Detailplaneeringu kasutusaegset ohtu tervisele või keskkonnale ei ole ette näha. Piirkonnas suureneb sõidukite arv, mis tekitavad müra ja õhusaastet, kuid see ei suurene määral, mis võiks olla inimesele või keskkonnale olulise mõjuga. Kasutusaegselt võivad õnnetused esineda veeavariide, tulekahjude vm sarnase korral. Õnnetuste esinemise tõenäosus väike.

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

Detailplaneeringuga kavandatu elluviimise mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole suur ning piirdub enamike tegurite osas planeeringualaga. Kõige suurema ruumilise ulatusega on ehitusaegsed mõjud müra ja õhusaaste osas. Müra ja õhusaaste võivad hinnanguliselt kanduda soodsate tingimuste puhul kuni 500 m kaugusele (sõltuvad tuule suunast, tugevusest, õhurõhust jne).

Detailplaneeringu realiseerimise majanduslik mõju on pigem positiivne suurendades piirkonna atraktiivsust. Ala mõjutatav elanikkond on seotud planeeringuala kontaktvööndiga.

3.4. Eeldatavalt mõjutava ala väärtus ja tundlikkus, s.h looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus

Arendustegevuse tulemusena muutub olemasolev maakasutus. Planeeringuga nähakse ette kõrghaljastuse rajamist. Planeeringualal ei paikne maardlaid ega looduskaitselisi objekte. Planeeringuala ei asu kultuurimälestisi.

Negatiivset mõju kasvupinnasele saab vähendada kasvupinnase eemaldamisega, ladustamisega kuhilates ja selle hilisema kasutamisega haljastustöödel. Eemaldatud pinnast (sõltuvalt materjalist) on võimalik kasutada osaliselt kohapeal täite- ja tasandustöödel. Täpne mõju suurus ja ulatus ei ole teada, kuid see ei ole eeldatavalt oluliselt negatiivne.

3.5. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele

Vastavalt Keskkonnaregistri ja Maa-ameti kaardirakenduse andmetele (01.02.2021) ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, mistõttu mõju neile puudub.

3.6. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale

Vastavalt Keskkonnaregistri ja Maa-ameti kaardirakenduse andmetele (01.02.2021) ei paikne planeeringualal Natura 2000 võrgustiku ala, mistõttu mõju sellele puudub.

4. KeHJS § 33 LÕIKES 6 NIMETATUD ASUTUSTE SEISUKOHAD

Detailplaneeringu koostamise algatamise ja KSH algatamata jätmise korralduse eelnõu koos lisadega saadeti seisukoha kujundamiseks Keskkonnaametile ja Päästeametile.

Keskkonnaamet märgib oma 03.02.2021kirjas nr 6-5/21/2265-2, et lähtudes algatatava detailplaneeringu eesmärgist, planeeringuala keskkonnatingimustest ja teadaolevast informatsioonist ei ole eeldada olulise keskkonnamõju ilmnemist KeHJS § 2 mõistes ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeeringumenetluse käigus planeerimisseaduse § 126 lg-s 1 määratud ülesannete täitmisel.

Päästeamet märgib oma 17.02.2021 e-kirjas, et ettepanekud eelnõu kohta puuduvad.

Terviseamet märgib oma 12.02.2021 kirjas nr 9.3-1/21/1106-2, et KSH algatamine ei ole vajalik.

Transpordiamet edastas oma 15.02.2021 kirjas nr 7.1-2/21/2821-2 seisukoht detailplaneeringu lahenduse osas. KSH eelhinnangu osas seisukohta ei esitatud.

5. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE, PROJEKTEERIMISE JA EHITUSTEGEVUSE KÄIGUS VAJALIKUD KESKKONNAKAITSELISED TEGEVUSED

5.1. Läbi kaaluda võimalikud avariiolukorrad ning nende vältimise meetmed ja nende esinemise korral käitumise reeglid;

5.2. 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, sh tuleb esitada ehitusprojekti järgmised nõuded:

5.2.1. Ehitustööde kavandamisel tuleb läbi mõelda ja tööohutuse plaanis kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud;

5.2.2. Kasutusaegne müra võib tekkida seadmetest (ventilatsioon jms), seetõttu on oluline, et need oleks paigutatud selliselt, et need ei häiriks elamu- ja sotsiaalobjekte;

5.2.3. Esitada vastavalt „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“ § 28 lg 3 punktides 1-4 nõutud informatsioon;

5.2.4. Pidada kinni „Rae valla heakorraeeskirja kinnitamine“ peatükis 4 „Heakorra- ja haljastusnõuded ehitamisel“ esitatud nõuetest;

5.2.5. Ehitusaegsed müratasemed ei tohi läheduses asuvatel elamualadel ajavahemikul 21.00-07.00 ületada keskkonnaministri määruse nr 71 lisas 1 toodud II kategooria tööstusmüra normtaset. Täiendavalt tuleb tähelepanu pöörata sellele, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse samuti asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaset. Impulssmüra põhjustavat tööd on lubatud teha tööpäevadel kella 07.00-19.00;

5.3. Elamute planeerimisel tuleb ette näha meetmed müra tõkestamiseks eluruumides. Lisaks tuleb planeerida visuaalse häiringu tõkestamiseks kõrghaljastust maantee poolsele küljele. Täpsemate meetmete välja selgitamiseks on vajalik detailplaneeringu

koostamise käigus läbi viia mürauuring, mille koostamisel tuleb arvestada keskkonnaministri 03.10.2016. a määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamisele esitatavad nõuded“. Täiendavalt tuleb mürauuringu raames hinnata ka lähedalasuvatelt tootmisaladelt tulenevat tootmistegevuse müra. Tööstusest lähtuvad müratasemed ei tohi läheduses asuvatel elamualadel ületada keskkonnaministri määrus nr 71 lisas 1 kehtestatud tööstusmüra normtaset. Arvestada Rae valla üldplaneeringuga, mille järgi on ala juhtotstarve perspektiivne elamumaa, seetõttu rakendub alale keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud II kategooria liiklusmüra piirväärtus.

Tagada, et liiklusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ ning sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” kehtestatud piirväärtusi;

5.4. Tagada ehitus- ja kasutusaegsed õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määruse nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid“ nõuetele;

5.5. Vältida valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi, pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis avaldavad mõju elamualadele. Analüüsida detailplaneeringuala kasutusaegset valgustatust ning vajadusel näha ette leevendusmeetmed. Arvestada lähiümbruste planeeringutega ja tagada piisav insolatsioon vastavalt kehtivale standardile EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ ja EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega;

5.6. Välja selgitada radooniohje meetmete rakendamise vajadus teostades pinnaseõhust radoonitaseme mõõtmised. Vajadusel tagada radooniohutu keskkond hoonete siseruumides, rakendades vastavaid kehtiva standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid. Arvestada Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud hoone ruumiõhu radoonisisalduse viitetasemega (300 Bq/m³);

5.7. Ette näha meetmed põhjavee kaitseks, kuna planeeritav ala paikneb kaitsmata põhjaveega alal. Sademevee minimeerimise aluseks tuleb võtta Rae valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017-2028 peatükk 10.4 „Sademevee käitluse põhiprintsiibid“. Sademevee käitlus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“;

5.8. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldamine kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega;

5.9. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldamine kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda standardist EVS 843 „Linnatänavad“;

5.10. Hoonete projekteerimisel lähtuda kehtivast standardist „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“;

5.11. Lahendada nii ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine kui hilisem heakorrastus ja olmeprügi kogumine vastavalt jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele. Prügikonteineritele tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides muu hulgas jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteinerile ja selle asukohale;

5.12. Elamumaa kruntidel näha ette krundi iga 300 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 6 m. 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;

5.13. Analüüsida keskkonnalubade taotlemise vajadust lähtuvalt kavandatavast tegevusest;

5.14 Raietegevuse teostamisel arvestada raierahu perioodiga (15.03 – 31.07);

5.15 Koostada maa-ala dendroloogiline inventeerimine. Lähtuda standardist EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“;

5.16 Planeeritavale alale kavandada olemasolevale väärtusliku niidu säilimiseks kinnistu. Detailplaneeringu raames välja selgitada meetmed niidu säilitamiseks. Detailplaneeringus tuleb arvestada AB Artes Terrae töös nr 1997MT2 toodud tingimustega;

5.17 Arvestada Transpordiameti 15.02.2021 kirjas nr 7.1-2/21/2821-2 tooduga.

LÕPPJÄRELDUS

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole alust eeldada detailplaneeringu elluviimisel keskkonnaseisundi olulist kahjustamist (s.h pinnase ja õhu saastumist, olulist jäätmeteket, müratasеme 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 ümbritsevale keskkonnale ei ole teadaoleva info põhjal oluline ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamiseks Rae küla Suti kinnistu ja 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. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt ja käesoleva lisa 1 peatükis 5 toodu osas detailplaneeringu koostamise, projekteerimise ja ehitustegevuse käigus.

Koostas:
Pille Vals
planeeringute spetsialist

Lisa 2
KINNITATUD
Rae Vallavalitsuse
23. veebruar 2021
korraldusega nr 287

LÄHTESEISUKOHAD
Rae küla Suti kinnistu ja lähiala
detailplaneeringu koostamiseks

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maatulundusmaa sihtotstarbelisest hoonestamata kinnistust moodustada elamumaa ja ärimaa sihtotstarbelisi kinnistuid ning piirkonda teenindava üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbelisi kinnistuid. Määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääs ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 11,4 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt paiknev planeeringuala perspektiivse elamumaa juhtotstarbega alal ning osaliselt perspektiivsel haljasala ja parkmetsamaal. Üldplaneeringu kohaselt tuleb detailplaneeringute koostamise käigus anda suurematele elamualadele ühiskondlike ehitiste, haljasalade ja parkmetsa maa ning ärimaa kõrvalfunktsioonid ning määrata nimetatud funktsiooniga alade paiknemine, et tagada täisväärtuslike elamistingimuste kujunemine. Detailplaneeringuga kavandatakse ridaelamuid ja eramuid ning piirkonda teenindavaid äripindasid ja rekreatsiooniala. Detailplaneeringuga ei kavandata hoonestuse kõrguspiirangu ületamist ega krundi minimaalsuuruse vähendamist. Planeeritavad ridaelamud on kavandatava jaotusmagistraali ääres ning piirkonda teenindavad äripind kavandatakse logistiliselt lihtsasti juurdepääsetavale asukohale. Kavandatavad ridaelamud on loogiliseks üleminekuks üldplaneeringu järgi kavandatud äriotstarbelistelt aladelt ühepereelamute alale.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT, MAAOMAND

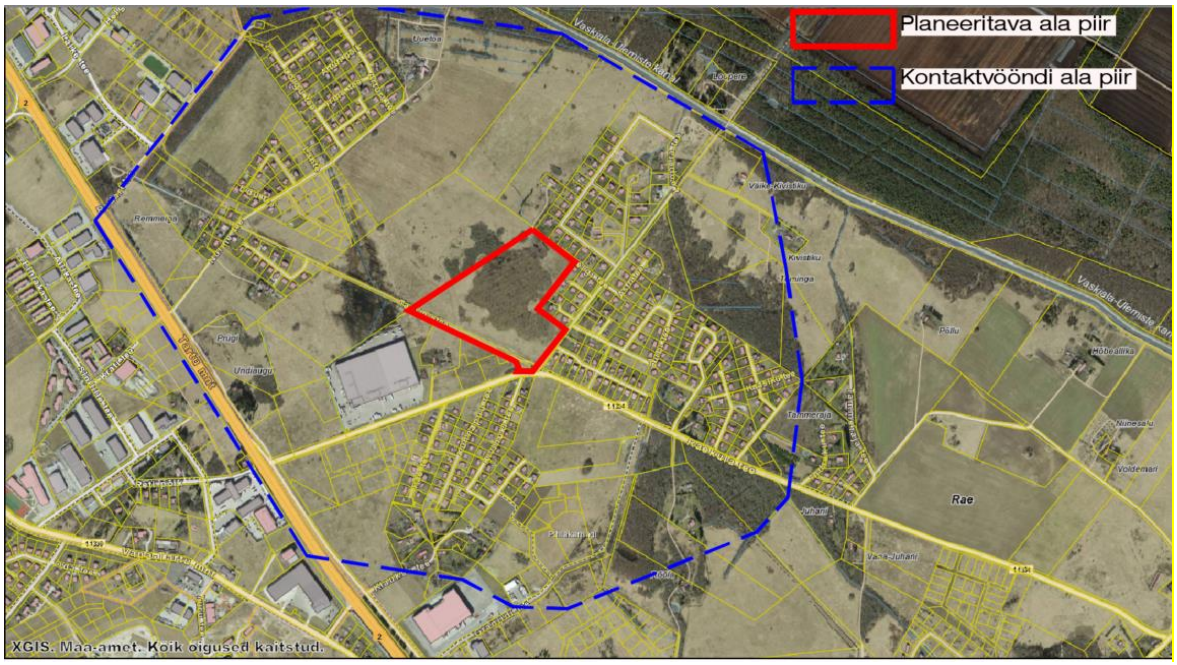
2.1.1. Planeeritav ala asub Rae vallas Rae külas Raeküla tee ja kavandatava Tammi tee ääres. Planeeritav ala on hetkel looduslik rohumaa ja metsamaa, mis piirneb olemasolevate elamutega, planeeritud äriotstarbelise alaga ning vahetus lähedusse kavandatakse piirkonda teenindavat ühiskondlike ehitiste maad. Juurdepääs planeeritavale alale on Raeküla teelt, Nelgi teelt, Loopera teelt ja kavandatavalt uuelt jaotusmagistraalilt, Tammi teelt.

2.1.2. Planeeritava ala moodustavad:

- Rae külas Suti kinnistu (suurusega 114000 m^2, katastritunnus 65301:002:0501, sihtotstarve 100% maatulundusmaa);

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

2.1.4. Planeeringuala suurus on ligikaudu 11,4 ha.



2.2. HOONESTUS JA HALJASTUS

Planeeringu ala on ehitisregistri andmetel hoonestamata. Planeeringuala on hetkel 1,02 ha ulatusest haritav põllumaa, 4,29 ha ulatuses looduslik rohumaa, 5,36 ha ulatuses metsamaa.

2.3. TEHNOVÕRGUD

Planeeringualal asuvad vee- ja kanalisatsiooni vabavoolsed ning survetorustikud, elektrimaakaabelliinid, sidetrass ja gaasitorustik.

2.4. PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Raeküla tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 30 m;
- Tammi tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 20 m;
- Loopera tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 10 m;
- Nelgi tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 10 m;
- elektrimaakaabelliinid tunnusega KKL88463617, MKL113800763 ja 201906062816;
- elektriõhuliin tunnusega M113800763;
- sidekaabelliinid tunnusega 66873540;
- vabavoolne vee- ja kanalisatsiooni torustik;
- vee- ja kanalisatsiooni survetorustik;
- C kategooria gaasitorustik;
- Üldplaneeringu kohane väärtusliku niidu ala.

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

1. Rae valla üldplaneering (21.05.2013);
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. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
7. Vana-Sutikase kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 21.03.2016 korraldusega nr 946);
8. Uus-Suti kinnistu detailplaneering (kehtestatud 08.03.2005 otsusega nr 374);
9. Trelli ja Uus-Trelli kinnistute detailplaneering (algatatud 04.12.2006 korraldusega nr 167);
10. Rulli I kinnistu detailplaneering (algatatud 14.09.2004 korraldusega nr 291);
11. Loopera pereelamute grupi ja keskuse detailplaneeringu I etapp (kehtestatud 24.10.2000 otsusega nr 121);
12. Lepasalu kinnistu detailplaneering (kehtestatud 16.01.2007 otsusega nr 213);
13. Kaasiku kinnistu detailplaneering (kehtestatud 21.12.2004 otsusega nr 325);
14. Raeküla tee äärse elamumaa ning kooli detailplaneering (algatatud 12.03.2019 korraldusega nr 377);
15. P21002 Tammi tee põhiprojekt;
16. Katastriüksuse plaan.

3.2. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:500 koos tehnovõrkudega ja kinnistute piiridega, sh naaberkinnistute piirid ja aadressid. Geodeetiline alusplaan tuleb digitaalselt esitada Rae valla digitaaljooniste arhiivi aadressil https://iseteenindus.rae.ee/

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 ja tehnovõrgud. Kruntide moodustamine ja ehitusõigus anda detailplaneeringu põhijoonisel tabeli kujul.
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. Detailplaneeringutega on võimalik tutvuda Rae valla GIS-süsteemi planeeringute rakenduses http://map.rae.ee.

4.2. KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

4.2.1. Uute elamualade moodustamisel tuleb järgida olemasolevat väljakujunenud ja kavandatavat krundistruktuuri ning kruntide suurust piirkonnas.
4.2.2. Planeeritavad ridaelamud kuni 4-boksilised, 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. Planeeritavate ühepereelamu kruntide minimaalne suurus 1500 m², täisehitusprotsent kuni 15, korruselisus on kuni 2 ja kõrgus 8 m. Lubatud on kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku kuni 80 m², abihoone kõrgus kuni 5 m. ja kahepereelamute kruntide
4.2.4. Planeeritavate kahepereelamu kruntide minimaalne suurus 2000 m², täisehitusprotsent kuni 15, korruselisus on kuni 2 ja kõrgus 8 m. Lubatud on kuni 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku kuni 80 m², abihoone kõrgus kuni 5 m.

4.2.5. Elamumaa krundi hoonestustingimuste väljatöötamisel tuleb arvestada kontaktvööndis üldiselt väljakujunenud hoonestuslaadiga. Kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale ning liigendatud fassaadi. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav. Fassaadimaterjalidena on lubatud kasutada betooni, krohvi, puitu. Imiteerivate materjalide kasutamine ei ole lubatud. Lubatud ei ole profiilplekk (v.a valtsplekk), palk ja plastmaterjalid. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall).
4.2.6. Määra põhihoonetele ehitusjoon.
4.2.7. Kogu planeeritaval alal elamumaa sihtotstarbelistel kruntidel järgida ühtset arhitektuurset käekirja.
4.2.8. 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 9 m elamute kontaktvööndis.
4.2.9. Ärimaa krundi hoonestustingimuste väljatöötamisel tuleb arvestada kontaktvööndis üldiselt väljakujunenud hoonestuslaadiga. Raeküla tee ja kavandatava Tammi tee 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 arhitektuurse 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 piirata planeeritavasse keskkonda sobivalt ning ennetada kavandatava elukeskkonna häiringuid.
4.2.10. Planeeritaval krundil määrata hoonete ehitisealune pind ja täisehitus, hoonete arhitektuursed parameetrid ja kujundusprintsiibid (korruselisus, maksimaalne kõrgus, välisviimistlus) ning ehitusjoon.
4.2.11. Näidata ära võimalikud/soovitavad hoonete asukohad. Pakkuda välja lahendus panipaikadele ning abihoonete rajamiseks.
4.2.12. Hoonete projekteerimisel järgida Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ toodud nõudeid.
4.2.13. 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. Ridaelamute, kahepereelamute ja ühepereealmute ümber võib olla kuni 1,5 m piire. Piirded ei tohi avaneda tänava poole. Määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist. Kinnistute vahel võib olla võrkpiire või võrkpiire hekiga.
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. Tammi tee äärde näha ette müratõkestavad meetmed. Täpsemate meetmete välja selgitamiseks on vajalik detailplaneeringu koostamise käigus läbi viia müramodelleerimine. Elamute planeerimisel sellele alale tuleb ette näha meetmed müra tõkestamiseks eluruumides. Lisaks tuleb planeerida visuaalse häiringu tõkestamiseks kõrghaljastust maantee poolsele küljele. Müratõkkeseinte rajamist ei saa müraleevendusmeetmena kasutada.

4.3.4. Lahendada heakorrastus ja olmeprügi kogumine. Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.
4.3.5. Planeeritavale alale kavandada olemasolevale väärtusliku niidu säilimiseks kinnistu. Detailplaneeringu raames välja selgitada meetmed niidu säilitamiseks.
4.3.6.Detailplaneeringu koosseisus töötada välja haljasala ja parkmetsa maa(de) põhimõtteline lahendus ning anda väliinventari loetelu.
4.3.7. Detailplaneeringu koosseisus välja töötada tänavate ja teede haljastuspõhimõtted ning anda haljastus objektide loetelu.
4.3.8 Läbivate teede äärde ja perspektiivse jaotusmagistraali äärde kavandada alleed.

4.4. TEED
4.4.1. Juurdepääs planeeritavale alale on Raeküla teelt, Nelgi teelt, Loopera teelt ja kavandatavalt uuelt jaotusmagistraalilt, Tammi teelt. . Jaotusmagistraaltee äärde näha ette sõidutee mõlemale poole kergliiklustee. Teiste teede ääres ühel pool sõiduteed. Kergliiklusteede laius 2,2-3m.
4.4.2. Krundi sisene tee planeerida asfaltkattega, lähtetasemeks “hea tase”. Detailplaneeringuga kavandada avalikult kasutatav tee koos tee juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED valgustitega välisvalgustuse ja haljastusega ning planeeritud jalg- ja/või kergliiklustee koos haljastusega.
4.4.3. Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas esitada parkimiskohtade arv. Parkimine lahendada krundi siseselt. Parkimiskohad planeerida minimaalselt 2 kohta ühe elamuühiku kohta. Ärimaa krundil planeerida parkimiskohad vastavalt kehtivatele normidele (EVS843:2016). Parkimine lahendada krundi siseselt.
4.4.4. Trelli kinnistule kavandada juurdepääsud avalikult kasutatav transpordimaa sihtotstarbeliselt kinnistult;
4.4.5. Kanda joonisele nähtavuskolmnurgad.

4.5. TEHNOVÕRGUD
4.5.1. Lahendada tehnovarustus planeeritaval maa-alal ühisvõrkude 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 ühisvõrkude 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 gaasiteenuspakkuja 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. Lisaks on detailplaneeringu lahendus vajalik kooskõlastada järgmiste ametkondadega:

- Põhja-Eesti päästekeskus;
- Terviseamet;
- Transpordiamet.

5.3. Koostöös saadud nõusolekud detailplaneeringu lahendusele ja tehnovõrkude valdajate kooskõlastused lisada detailplaneeringule tabeli kujul.

6. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

6.1. Detailplaneering esitada planeerimisseaduses sätestatud mahus juhindudes teistest seadustest ning vara ja maaomandit reguleerivatest õigusaktidest. Detailplaneeringu üldosas anda planeeringu vajalikkuse põhjendus ja haakuvus kontaktvööndiga, seletuskirja alapunktides vastavate lahenduste põhjendus. Kirjeldada, milliseks võivad kujuneda detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasneda võivad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskkonnale. Esitada detailplaneeringu elluviimise tegevuskava.
6.2. Joonistest on vajalik esitada situatsiooniskeem, kontaktvöönd naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaan kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, tehnovõrkude plaan M 1:500 või 1:1000, illustreeriv joonis, teede lõiked, tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eesvooluni.
6.3. Detailplaneering esitada Rae Vallavalitsusele 3 eksemplaris köidetult paberkandjal ja digitaalselt andmekandjal 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; kinnistupiir; ehitusala; hoone. Kihtide nimetamisel tuleb kasutada ainult tähtühendeid, 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 sisestada heaks kiitmiseks Rae valla digitaaljooniste arhiivi aadressil: https://iseteenindus.rae.ee/.
6.7. Detailplaneeringu planID on 232.

7. PLANEERINGU KOOSTAMISE EELDATAV AJAKAVA

7.1. Detailplaneeringu koostamise 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. Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas. Koostada detailplaneeringu menetluse raames radooniuuring selgitamaks välja edaspidiste radooniohjemeetmete rakendamise vajaduse. Tagada radooniohutu keskkond siseruumides, rakendades vastavaid EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid.
8.2. Detailplaneeringu koostamise raames tuleb koostada liiklusuuring, mis peab sisaldama nii olemasolevaid, kui ka perspektiivseid liiklussageduse tasemeid ning hindama mõjusid olemasolevale taristule. Täiendavalt tuleb mürauuringu raames hinnata ka lähedalasuvatelt tootmisaladelt tulenevat tootmistegevuse müra;
8.3. Detailplaneeringu koostamise raames tuleb koostada müramodelleering, mis peab sisaldama nii olemasolevaid, kui ka perspektiivseid liiklusmüra tasemeid ning näha ette müra leevendavad meetmed.
8.4. Ülejäänud detailplaneeringu koostamiseks vajalikud uuringud selguvad detailplaneeringu koostamise käigus.
8.5. 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://map.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 23. veebruar 2022.

Kui määratud tähtajaks ei ole Rae Vallavalitsusele esitatud vastuvõtmiseks aktsepteeritavat detailplaneeringu lahendust, on Rae Vallavalitsusel õigus lähteseisukohti muuta ja ajakohastada.

Koostas:
Annika Jõgimaa
arhitekt