



## RAE VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Jüri

26. september 2017 nr 1307

#### **Jüri aleviku Aruküla tee 19 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik Mairi Kärner on esitanud taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Jüri alevikus Aruküla tee 19 (registriosa 1521902/15219, katastritunnus 65301:003:1450, pindala 2384 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% elamumaa) kinnistul.

Jüri aleviku Aruküla tee 19 kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada elamumaa sihtotstarbega katastriüksus kaheks elamumaa krundiks, määrata ehitusõigus ning hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,24 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarve on reserveeritud aleviku keskuse ja ärifunktsiooniga arengualaks. Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lõikele 1 on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine, üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine või muu kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine. Planeeritaval alal säilitatakse olemasolev elamumaa sihtotstarve ja olemasoleval sihtotstarbel planeerimist ei saa lugeda üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks.

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei ole vajalik koostada detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut ning detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded seatakse detailplaneeringu koostamise käigus arvestades muuhulgas korralduse lisa 1 punktis 11.2 toodut.

Arvestades eeltoodut ja lähtudes planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 125 lõikest 2, § 126, § 127 lõigetest 1 ja 2, § 128 lõigetest 1 ja 5-8; 20.09.2012 Rae Vallavolikogu otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate

Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringust; Rae valla, huvitatud isiku Mairi Kärner'i ning detailplaneeringu koostaja Sala Terrena OÜ vahel sõlmitud ja 12.09.2017 jõustunud lepingust; Mairi Kärner'i taotlusest; Rae Vallavalitsuse maa- ja keskkonnaameti ettepanekust ning olles tutvunud detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadega, Rae Vallavalitsus annab

**korralduse:**

1. Algatada Jüri aleviku Aruküla tee 19 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine Harjumaal Rae vallas Jüri alevikus ligikaudu 0,24 ha suuruse ala planeerimiseks.
2. Jätta Jüri aleviku Aruküla tee 19 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata, kuna detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju.
3. Kinnitada Jüri aleviku Aruküla tee 19 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, mis kehtivad kuni 26. september 2018, vastavalt korralduse lisale 1.
4. Avaldada teade detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta Ametlikes Teadaannetes ja Rae valla kodulehel.
5. Teavitada detailplaneeringu koostamise algatamisest ajalehtedes Harju Elu ja Rae Sõnumid ning Terviseametit, Maanteeametit ja teisi valitsusasutusi, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb, ja isikuid, kelle õigusi või huve võib detailplaneering puudutada.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
7. 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/*

Mart Vörklaev  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Martin Minn  
vallasekretär

## **LÄHTESEISUKOHAD**

### **Jüri aleviku Aruküla tee 19 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks**

#### **1. ÜLDOSA**

Jüri aleviku Aruküla tee 19 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada olemasoleva elamumaa sihtotstarbega kinnistu kaheks, määrata ehitusõigus, lahendada hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,24 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarve on reserveeritud aleviku keskuse ja äriefunktsiooniga arengualaks. Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lõikele 1 on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine, üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine või muu kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine. Planeeritaval alal säilitatakse olemasolev elamumaa sihtotstarve ja olemasoleval sihtotstarbel planeerimist ei saa lugeda üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks.

#### **2. OLEMASOLEV OLUKORD**

##### **2.1. ASUKOHT, MAAOMAND**

2.1.1. Planeeritav ala asub Jüri alevikus, Aruküla tee ja Aleviku tee ringristmiku vahetus läheduses, olemasolevate elamute alal. Juurdepääs olemasolevale elamumaa krundile toimub Aruküla teelt (11303 Jüri-Aruküla teelt). Juurdepääs planeeritavale elamumaa kruntidele nähakse ette Tammiku tee 15 (katastritunnus 65301:003:0089) krundilt sõlmitava teeservituudi kokkuleppe alusel kinnistu kasutamiseks Detailplaneeringuala juurdepääsuna või teeservituudi kokkuleppe alusel Aruküla teelt (11303 Jüri-Aruküla teelt).

2.1.2. Planeeritava ala moodustab:

- Jüri aleviku Aruküla tee 19 kinnistu, suurusega 2384 m<sup>2</sup>, katastritunnus 65301:003:1450, registriosa nr 1521902/15219, sihtotstarve 100% elamumaa, omanik on Mairi Kärner (isikukood 45804140222).

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

2.1.4. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,24 ha.



## 2.2. HOONESTUS JA HALJASTUS

Jüri aleviku Aruküla tee 19 kinnistul paikneb ehisregistri andmetel elamu (ehisregistri kood: 116017860) ning kuur (ehisregistri kood: 116017861). Kinnistu 251 m<sup>2</sup> ulatuses on tegemist ehitiste aluse maaga, kinnistu Aruküla tee 17 poolses osas ja kinnistu kagu servas kasvavad üksikud puud ning suures ulatuses on tegemist haritava õuemaaga. Reljeefilt on kinnistu tasane, kõrgused on vahemikus 51,36 – 51,96 m.

## 2.3. TEHNOVÕRGUD JA PIIRANGUD

Maa-ameti andmetel paiknevad Aruküla tee 19 kinnistul järgnevad tehnovõrgud ja kitsendused:

- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast on 30 m (vastavalt Ehitusseaduse § 71 lõikele 2), planeeringu ettepanek on vähendada Aruküla tee (11303 Jüri-Aruküla tee) kaitsevööndit 10. meetrile (vastavalt Ehitusseaduse § 71 lõikele 3, § 92 lõikele 3);
- Arvestada olemasoleva ehitusjoonega Väljaku tänaval ning 20 m ehitusjoonega Aruküla tee ääres;
- Elektrimaakaabelliin (väline tunnus MKL84513315) koos kaitsevööndiga 1 m teljest mõlemale poole;
- Elektriõhuliin alla 1 kV (väline tunnus M84513315) koos kaitsevööndiga 2 m teljest mõlemale poole;
- Sideehitis (väline tunnus 44473792) ja selle kaitsevöönd 1 m teljest mõlemale poole;

Lisaks asuvad kinnistul ehisregistri andmetel:

- külmaveetorustik (ehisregistri kood: 220583097);
- kanalisatsioonitorustik (ehisregistri kood: 220584305).

### 3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

#### 3.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

1. Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering (20.09.2012);
2. Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;
3. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;
4. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 “Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
5. 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](https://www.tarkvarastuudio.ee/rae_geo/index.php) (kasutajaparoolid tuleb küsida Rae Vallavalitsuseset erika.leismann@rae.ee).

### 4. NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS

#### 4.1. ÜLDNÕUDED

4.1.1. Koostada maa-ala detailplaneering mõõdus M 1:500. Planeeringus määrata moodustatava krundi piirid, krundi ehitusõigus ja lubatud ehitusala, hoonestustingimused, maakasutuse sihtotstarve, haljastus, juurdepääs. Krundi 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 ning Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga. Detailplaneeringu koosseisus tuua välja väljavõte kehtivast üldplaneeringust. Üldplaneeringuga saab tutvuda Rae Vallavalitsuses Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, Harjumaa või Rae valla veebilehel [www.rae.ee](http://www.rae.ee).

4.1.4. Detailplaneeringu koosseisus esitada planeeringu elluviimise tegevuskava ja planeeringu elluviimiseks vajalikud kokkulepped.

#### 4.2. KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

4.2.1. Moodustada kaks elamumaa sihtotstarbelist krunti minimaalse suurusega 1200 m<sup>2</sup>.

4.2.2. Määrata hoonestusala ja võimalik hoonete paiknemine krundil, lähtuda väljakujunenud ehitusjoontest ja teekaitsevööndist ning arvestada ilmakaarte, tehnovõrkude ja juurdepääsutee asukohaga.

4.2.3. Ehitisealune pind planeerida kuni 20% krundi pinnast, lubatud on ehitada 1 põhihoone ning kuni 2 abihoonet. Abihoone ehitisealuse pind planeerida kuni 40 m<sup>2</sup>/hoone. Elamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 8 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m. Katusekalle määrata kontaktvööndi üldise lähenduse järgi. Määrata hoone ±0.00. Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr 55).

4.2.4. Hoonestustingimuste väljatöötamisel tuleb arvestada kontaktvööndi arhitektuurse vormikeelega ning kasutada sellele sobivaid viimistlusmaterjale näiteks laudist, tellist ja krohvipinda. Võib kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav. Värvilahenduses eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane). Määrata piirete kujunduslaad, mis peab sobima hoonete kompleksi arhitektuuriga.

4.2.5. Planeeritavatel elamumaa kruntidel määrata ehitisealune pind ja täisehitus, hoonete arhitektuurid ja kujundusprintsüübid (korruselisus, maksimaalne kõrgus, välisviimistlus).

4.2.6. Näidata võimalikud/soovitavad hoonete asukohad.

4.2.7. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

### 4.3. HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1. Väärtuslik kõrghaljastus säilitada. Näha ette krundi iga 300 m<sup>2</sup> kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on min 6 m. Iga likvideeritava puu kohta tuleb ette näha asendusistikud.

4.3.2. Määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt elamu arhitektuurist ning kontaktvööndi üldisest lähendusest. Tee poolne piire võib olla puidust lattaed või võrkpiire hekiga, kinnistute vahel võib olla võrkpiire. Piirde kõrgus kuni 1,5 m. Põhijoonisel näidata võimalike piirete asukohad, väravad ei tohi avaneda tee poole.

4.3.4. Läbiva 11303 Jüri-Aruküla tee äärde ette näha puudeallee.

4.3.5. Lahendada heakorrastus ja olmeprügi kogumine.

### 4.4. TEED

4.4.1. Juurdepääs planeeritavale elamumaa krundile näha ette Tammiku tee 15 (katastritunnus 65301:003:0089) krundilt sõlmitava teeservituudi kokkuleppe alusel või teeservituudi kokkuleppe alusel Aruküla teelt (11303 Jüri-Aruküla teelt).

4.4.3. Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas esitada parkimiskohtade arv. Parkimine lahendada planeeritava ala siseselt. Parkimiskohad planeerida vastavalt Rae valla üldplaneeringule, minimaalselt 2 kohta ühe elamuühiku kohta.

4.4.4. Kanda joonisele nähtavuskolmnurgad ning näidata juurdepääs krundile.

### 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 ühisevõrkude baasil. Tehniliste tingimuste osas pöörduda AS-i ELVESO poole.

4.5.3. Elektrivarustus lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele.

4.5.4. Sidevarustus lahendada vastavalt sideteenusepakkuja tehnilistele tingimustele.

4.5.5. Kavandatavate hoonete soojavarustus lahendada kaugküttevõrgu baasil. Tehniliste tingimuste osas pöörduda AS-i ELVESO poole.

4.5.6. Lahendada tuleb vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaažvee kõrvaldus kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademe- ja drenaažvee ärajuhtimise lahenduse tehniliste tingimuste osas pöörduda AS-i ELVESO poole. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee mitte kaldumine naaberkinnistutele. Anda kavandatavad hoonestusala kõrgusmärgid ning näidata sademeveejuhtimise suunad. Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine.

4.5.7. 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 ja tehnovõrkude valdajate kooskõlastused lisada detailplaneeringule tabeli kujul.

## 6. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

6.1. Detailplaneering esitada planeerimisseaduses kehtestatud mahus juhindudes teistest seadustest ning vara ja maaomandit reguleerivatest õigusaktidest. Detailplaneeringu üldosas anda planeeringu vajalikkuse põhjendus ja haakuvus kontaktvõõndi ning üldplaneeringuga, seletuskirja alapunktides alapunkti tema 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, kontaktvööndi skeem koos naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaan kehtival topogeodeetilisel alusplaanel koos naaberkinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, illustreeriv joonis, tehnovõrkude plaan 1:500 või 1:1000, teede lõiked, tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eesvooluni.

6.3. Detailplaneering esitada Rae Vallavalitsusele 4 eksemplaris köidetult paber kandjal 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 AutoCad2004 .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 AutoCad2004 .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](https://www.tarkvarastudio.ee/rae_geo/index.php) (kasutajaparoolid tuleb küsida Rae Vallavalitsusest erika.leismann@rae.ee).

## 7. PLANEERINGU KOOSTAMISE EELDATAV AJAKAVA

7.1. Detailplaneeringu algatamine ja algatamisest teatamine: üks kuu;

7.2. planeeringulahenduse sisuline koostamine ja lahendusvariantide avalik tutvustamine: kolm kuni kuus kuud;

7.3. planeeringu kooskõlastamine: kaks kuni 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 KOOSTAMISEKS VAJALIKUD UURINGUD ja KAASATAVAD ISIKUD

8.1. Detailplaneeringu koostamise raames tuleb koostada müramodelleering, mis peab sisaldama nii olemasolevaid, kui ka perspektiivseid liiklusrasvade tasemeid ning näha ette müra leevendavad meetmed.

8.2. Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal kõrge radoonisaldusega pinnas (50 – 150 kBq/m<sup>3</sup>). Detailplaneeringu koostamise raames



tuleb teostada radooniuring selgitamiseks välja edaspidiste radoonihjemeetmete rakendamise vajaduse ja meetmed radoonisisalduse vähendamiseks hoonetes.

8.3. Detailplaneeringu koostamiseks vajalikud uuringud selguvad detailplaneeringu koostamise käigus.

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 26. september 2018.

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

## 11. KESKKONNAMÕJU STRATEEGILINE HINDAMINE

11.1. Selgitamiseks välja, kas kavandatav tegevus on KeHJS § 33 lõige 2 punktis 4 nimetatud detailplaneering, so detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruuses nimetatud tegevust, on koostatud järgnev analüüs.

Kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (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. Käesoleval juhul kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõige 2 punkti 10 nimetatud tegevuse alla, so tegemist on infrastruktuuri ehitamisega ja hilisema kasutamisega. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ (VV määrus) § 13 punkti 2 kohaselt tuleb kaaluda KSH algatamist KeHJS § 6 lõikes 1 ning käesolevas määruuses nimetatata juhul muuhulgas elurajooni arendamisel. Antud detailplaneeringu korral rajatakse alale üks uus elamu. 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

ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik ning arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei ole vajalik anda detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut.

Rae Vallavalitsusele teadaolevast informatsioonist ei kaasne tegevusega olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

#### 11.2. Planeeringu koostamise käigus on vajalik:

*11.2.1. läbi kaaluda võimalikud avariiolekorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused;*

*11.2.2. 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;*

*11.2.3. ette näha meetmed radoonisisalduse vähendamiseks hoonetes, kuna planeeringuala paikneb vastavalt Harjumaa radoonikaardile kõrge pinnase radoonisisaldusega (50-150 kBq/m<sup>3</sup>) piirkonnas;*

*11.2.4. ette näha meetmed põhjavee kaitseks, kuna piirkond on kaitsmata põhjaveega ala.*

*11.2.5. Detailplaneeringu koostamise raames tuleb koostada müramodelleering, mis peab sisaldama nii olemasolevaid, kui ka perspektiivseid liiklusmüra tasemeid ning näha ette müra leevendavad meetmed.*

Koostas:  
Õnnela Urb  
arhitekt  
onnela.urb@rae.ee  
605 6758