



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

02. jaanuar 2017 nr 9

Rae küla Tulbi tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik Tarmo Kalviste, kes esindab Business Estate OÜ'd, on esitanud taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Rae külas asuval Tulbi tee 1 (registriosa 178602; katastritunnus 65301:002:0423; pindala 13 238 m²; sihtotstarve 100% elamumaa) kinnistul.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta 21.12.2004 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 325 kehtestatud Rae küla Kaasiku kinnistu detailplaneeringut pos 26 osas, jagada olemasolev hoonestatud elamumaa sihtotstarbega kinnistu kaheksaks elamumaa krundiks, määrata ehitusõigus ning hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,3 ha.

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

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Arvestades planeeritava tegevuse küllaltki suurt mahtu on koostatud detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, millest tulenevalt ei ole vajalik detailplaneeringu koostamisel läbi viia keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust. Antud detailplaneeringu korral jagatakse elamumaa sihtotstarbega kinnistu kaheksaks elamumaa krundiks. Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu koostamisel jõuti järelduseni, et kuigi tegemist on suuremahulise tegevusega ei kaasne sellega olulist mõju keskkonnale. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded seatakse detailplaneeringu koostamise käigus arvestades muuhulgas korralduse lisa 2 punktis 7 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; Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringust; Rae valla, huvitatud isikute Business Estate OÜ ja Sales Systems OÜ ning detailplaneeringu koostaja Respekt OÜ (endise ärinimega ArchiLand OÜ) vahel sõlmitud ja 19.10.2017

jõustunud lepingust; Business Estate OÜ (Tarmo Kalviste) taotlusest; Rae Vallavalitsuse maa- ja keskkonnaameti ettepanekust ning olles tutvunud detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadega, Rae Vallavalitsus annab

Korralduse:

1. Algatada Rae küla Tulbi tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine Harjumaal Rae vallas Rae külas ligikaudu 1,3 ha suuruse ala planeerimiseks.
2. Jätta Rae küla Tulbi tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata, kuna detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju.
3. Kinnitada Rae küla Tulbi tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, mis kehtivad kuni 02. jaanuar 2019, 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 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 Võrklaev
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD

Rae küla Tulbi tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta 21.12.2004 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 325 kehtestatud Rae küla Kaasiku kinnistu detailplaneeringut pos 26 osas, jagada olemasolev hoonestatud elamumaa sihtotstarbega kinnistu kaheksaks elamumaa krundiks, määrata ehitusõigus ning hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,3 ha.

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

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT, MAAOMAND

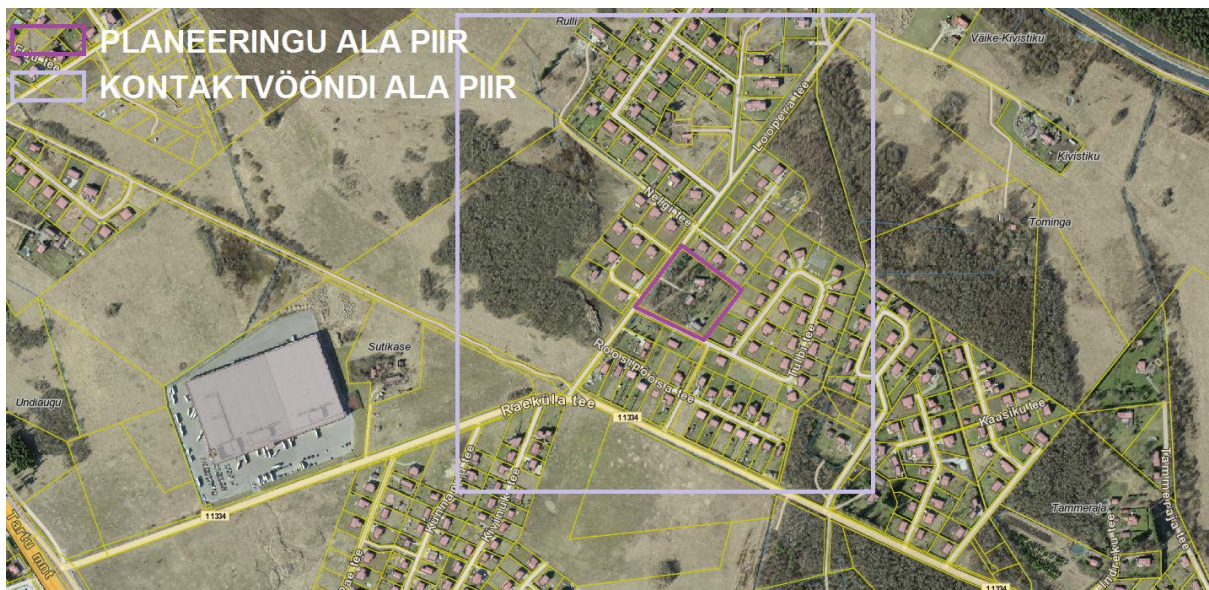
2.1.1. Planeeritav ala asub Rae külas, Loopera tee ja Tulbi tee ristumisel, olemasoleval elamute alal. Juurdepääs planeeritavatele elamumaa kruntidele nähakse Loopera teelt ja Tulbi teelt.

2.1.2. Planeeritava ala moodustab:

- Rae küla, Tulbi tee 1 kinnistu, suurusega 13 238 m², katastritunnus 65301:002:0423, registriosa nr 178602, sihtotstarve 100% elamumaa, kaasomanikud on Sales Systems OÜ ja Business Estate OÜ).

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

2.1.4. Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,3 ha.



2.2. HOONESTUS JA HALJASTUS

Tulbi tee 1 kinnistul paiknevad ehitisregistri andmetel elamu (ehitisregistri kood 116039202), elamu (ehitisregistri kood 116039203), viihall (ehitisregistri kood 116039205). Lisaks paikneb kinnistul ligikaudu 26 m² registrisse kandmata abihoone ning kasvuhoone. Maa-ameti kaardirakenduse andmetel on kinnistu 3009 m² õuemaa, 5998 m² laiub looduslik rohumaad, 575 m² on tegemist haritava maaga ning 3656 m² on tegemist muu maaga, sh on 374 m² veealust maad.

2.3. TEHNOVÕRGUD JA PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Elektrimaakaabelliin (väline tunnus MKL142428109) koos kaitsevööndiga;
- Elektriõhuliin alla 1 kV (väline tunnus M54883034) koos kaitsevööndiga;
- Elektriõhuliin 1-20 kV, keskpingeliin (väline tunnus K218731709) koos kaitsevööndiga;
- Kaitsmata põhjaveega ala;
- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 20 m äärmise sõiduraja välimisest servast.

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. Katastriüksuse plaan;
7. Rae küla Kaasiku kinnistu detailplaneering (kehtestatud 21.12.2004).

3.2. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

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

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 üldplaneeringuga. Detailplaneeringu koosseisus tuua välja väljavõtte kehtivast üldplaneeringust. Üldplaneeringuga saab tutvuda Rae Vallavalitsuses Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, Harjumaa või Rae valla veebilehel 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 kaheksa elamumaa sihtotstarbelist krundi minimaalse suurusega 1500 m².

4.2.2. Määrata hoonestusala ja võimalik hoonete paiknemine krundil tulenevalt maa-ala dendroloogilise inventeerimise aruandest ning lähtuda olemasolevast teekaitsevööndist ja ehitusjoonest, arvestada ilmakaarte, tehnoorkude ning juurdepääsutee asukohaga.

4.2.3. Ehitisealune pind planeerida 15% krundi pinnast. Elamu juurde võib rajada kuni 2 abihoonet, ehitisealuse pinnaga kokku kuni 80 m². 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.

4.2.4. Hoonestustingimuste väljatöötamisel tuleb arvestada kontaktvööndi arhitektuurse vormikeelega ning kasutada sellele sobivaid viimistlusmaterjale näiteks laudist, tellist, betooni 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 värvi toone. Aktsendi

andmiseks või modernse lahenduse loomiseks võib kasutada ka kirkamaid või tumedaid värvitoone. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane). Määrata piirete kujunduslaad, mis peab sobima hoonete kompleksi arhitektuuriga.

4.2.5. Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr 55) ning arvestada aastaks 2020 kehtima hakkava liginullenergiahoone projekteerimismõnede. Lisaks tuleb hooned projekteerida vastavalt standardile EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.

4.2.6. Planeeritavatel elamumaa kruntidel määrata ehitisealune pind ja täisehitus, hoonete arhitektuursed parameetrid ja kujundusprintsiibid (korruselisus, maksimaalne kõrgus, välisviimistlus).

4.2.7. Näidata võimalikud/soovitavad hoonete asukohad.

4.2.8. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

4.3. HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1. Koostada maa-ala dendroloogiline inventeerimine. Metsaga kaetud perspektiivsetel elamumaadel jätta vähemalt 70 % territooriumist looduslikuks metsamaaks või planeerida parkmetsaks. Väärtuslik kõrghaljastus säilitada. Näha ette krundi iga 300 m² 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 latt- või lippaed 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.

4.3.3. Loopera tee äärde ette näha puudeallee.

4.3.4. Lahendada heakorrastus ja olmeprügi kogumine. Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus.

4.4. TEED

4.4.1. Juurdepääs planeeritavatele elamumaa kruntidele näha ette Loopera teelt ja Tulbi teelt. Juurdepääsuteed kavandada überpööramiseks ja sõiduteede kavandamisel arvestada dendroloogilise inventeerimise aruandega.

4.4.2. Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas esitada parkimiskohtade arv. Parkimine lahendada planeeritava ala siseselt. Parkimiskohtade parameetrid planeerida vastavalt Rae valla üldplaneeringule, minimaalselt 2 kohta ühe elamuühiku kohta ning anda parkimiskohtade arvutus vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad standardile.

4.4.3. Moodustada Loopera tee äärde transpordimaa kinnistu.

4.5. TEHNOVÕRGUD

4.5.1. Lahendada tehovarustus 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 projekterija 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.

4.5.4. Sidevarustus lahendada vastavalt sideteenusepakkuja tehnilistele tingimustele.

4.5.5. Kavandatavate hoonete soojavarustus lahendada vastavalt tellija soovidele, eelistada päikesekollektoreid, maasoojuspumpasid ning teisi alternatiivseid kütteliike.

4.5.6. Arvestada aastaks 2020 kehtima hakkava liginullenergiahoone projekteerimishormidega.

4.5.7. 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. Sademe- ja drenaažvee juhtimine naaberkinnistule on keelatud. Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine.

4.5.8. Lahendada tuletõrje veevarustus.

5. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

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

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

– Põhja-Eesti Päästkeskus.

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 kontaktvõandi ning üldplaneeringuga, seletuskirja alapunktides lahenduste põhjendus. Kirjeldada, milliseks võivad kujuneda detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasnedavad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskkonnale. Esitada detailplaneeringu elluviimise tegevuskava.

6.2. Joonistest on vajalik esitada situatsiooniskeem, kontaktvööndi skeem koos naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaani kehtival topogeodeetilisel alusplaanil 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 3 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.tarkvarastuudio.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. Koostada maa-ala dendroloogiline inventeerimine.

8.2. Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50 – 150 kBq/m³). Planeeringu käigus ette näha meetmed radoonisisalduse vähendamiseks hoonetes.

8.3. Planeeringuala paikneb kaitsmata põhjaveega alal. Planeeringu käigus ette näha meetmed põhjavee kaitseks.

8.4. 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://gis.rae.ee>. Süsteem võimaldab tutvuda ja infot saada kehtivate ja algatatud detailplaneeringute kohta, tutvuda ja alla laadida detailplaneeringu menetlusedokumentide ja materjalidega ning saada infot detailplaneeringu menetlusstaadiumi kohta.

10. LÄHTESEISUKOHTADE KEHTIVUS

Käesolevad lähteseisukohad kehtivad kuni 02. jaanuar 2019.

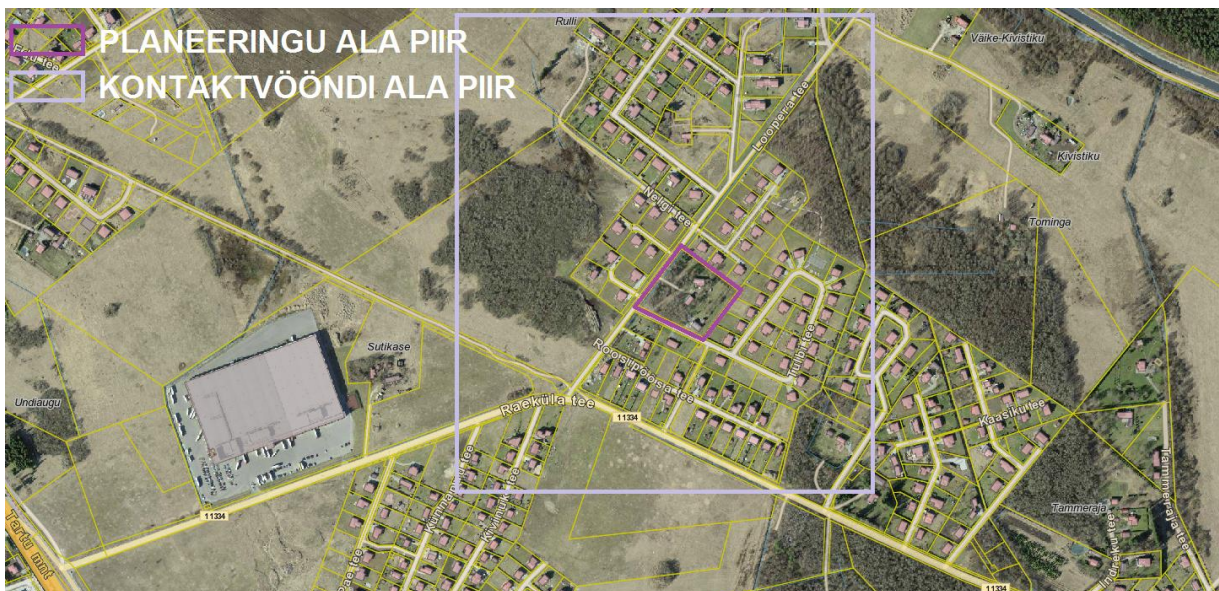
Kui ettenähtud tähtajaks ei ole esitatud Rae Vallavalitsusele vastuvõtmiseks aktsepteeritavat detailplaneeringu lahendust, on Rae Vallavalitsusel õigus lähteseisukohti muuta ja ajakohastada.

Koostas:
Õnnela Urb
arhitekt

Rae küla Tulbi tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Taust:

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta 21.12.2004 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 325 kehtestatud Rae küla Kaasiku kinnistu detailplaneeringut pos 26 osas, jagada olemasolev hoonestatud elamumaa sihtotstarbega kinnistu kaheksaks elamumaa krundiks, määrata ehitusõigus ning hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeritav ala asub Rae külas, Loopera tee ja Tulbi tee ristumisel, olemasoleval elamute alal. Juurdepääs planeeritavatele elamumaa kruntidele nähakse Loopera teelt ja Tulbi teelt. Planeeritava ala moodustab: Rae küla, Tulbi tee 1 kinnistu, suurusega 13 238 m², katastritunnus 65301:002:0423, registriosa nr 178602, sihtotstarve 100% elamumaa. Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks. Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,3 ha.



Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 2 punktile 4 tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 punkti 2 kohaselt tuleb keskkonnamõjude hindamise vajalikkuse eelhindang anda KeHJS § 6 lõikes 1 ning käesolevas määruses nimetatata juhul elurajooni arendamisel. KeHJS § 33 lõigete 3-5 kohaselt tuleb detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) vajalikkuse üle otsustada lähtudes detailplaneeringu iseloomust ja sisust; detailplaneeringu elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast ning KeHJS § 33 lõikes 6 nimetatud asutuse seisukohast.

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

- missugusel määral loob strateegiline planeerimisdokument aluse kavandatavatele tegevustele, lähtudes nende asukohast, iseloomust ja elluviimise tingimustest või eraldatavatest vahenditest;
- missugusel määral mõjutab strateegiline planeerimisdokument teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit;
- strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse;
- strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid;
- strateegilise planeerimisdokumendi, sealhulgas jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel;
- mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju;
- oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus;
- mõju suurus ja ruumiline ulatus, sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond;
- eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus;
- mõju kaitstavatele loodusobjektidele;
- eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale.

Hinnang:

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

Planeeritav ala asub Rae külas, Loopera tee ja Tulbi tee ristumisel, olemasoleval elamute alal. Juurdepääs planeeritavatele elamumaa kruntidele nähakse Loopera teelt ja Tulbi teelt.

Planeeritava ala moodustab: Rae küla, Tulbi tee 1 kinnistu, suurusega 13 238 m², katastritunnus 65301:002:0423, registriosa nr 178602, sihtotstarve 100% elamumaa. Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks. Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,3 ha.

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta 21.12.2004 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 325 kehtestatud Rae küla Kaasiku kinnistu detailplaneeringut pos 26 osas, jagada olemasolev hoonestatud elamumaa sihtotstarbega kinnistu kaheksaks elamumaa krundiks.

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.

3. Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse

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

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

Detailplaneeringu ala paikneb ühes nimetatud põhjaosa piirkondadest – Rae külas.

4. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid

Loodusvarade väljaselgitamisel ja keskkonna vastupanuvõime hindamisel lähtutakse Maa-ameti looduskaitse, geoloogia, muldade, kitsenduste, maardlate kaardirakenduste ja Keskkonnaagentuuri Keskkonnaregistri andmetest.

4.1. Maavarad

Vastavalt Maa-ameti maardlate kaardirakendusele (16.11.2017) on lähim maardla (Rae 2 turbatootmisala, koodiga nr 242) planeeringualast 795 m kaugusel kirde suunas. Planeeritav tegevus ei oma mõju registrisse kantud loodusvaradele.

4.2. Põhja- ja pinnavesi

Piirkond on kaitsmata põhjaveega ala ehk edasises planeerimismenetluses on vajalik ette näha meetmed põhjavee kaitseks. Lähim puurkaev (PRK0015644) asub 80 m kaugusel Roosipõõsa tee 3 maaüksusel, puurkaevu sanitaarkaitsealaks on määratud 10 m. Planeering ei oma mõju olemasolevale puurkaevule.

4.3. Taimestik. Rohevõrgustik ja loomastik

Planeeringualal asub kõrghaljastatus. Mõju taimestikule avaldub osaliselt kasvukohtade hävitamise ja muutmise läbi. Negatiivset mõju kasvupinnasele saab vähendada kasvupinnase eemaldamisega, ladustamisega kuhilates ja selle hilisema kasutamise haljastustöödel. Teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti.

Planeerimismenetluse käigus koostatakse maa-ala dendroloogiline inventeerimine.

4.4. Kaitstavad loodusobjektid

Vastavalt looduskaitseaduse § 4 on kaitstavateks loodusobjektideks:

- 1) kaitsealad;
- 2) hoiualad;
- 3) kaitsealused liigid ja kivistised;
- 4) püsielupaigad;
- 5) kaitstavad looduse üksikobjektid;
- 6) kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid.

Kaitstavad loodusobjektid, sh. Natura 2000 alad

Vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti kaardirakendusele (16.11.2017) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses kaitstavaid loodusobjekte.

4.5. Muinsus- ja miljöväärtused. Väärtuslikud maastikud, pärandkooslused

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

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

Vastavalt Maa-ameti kaardirakendusele (16.11.2017) ei asu planeeringuala vahetus läheduses arheoloogiamälestisi.

5. Strateegilise planeerimisdokumendi, sealhulgas jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel

Detailplaneeringu elluviimisel ei minda vastuollu Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktidega.

1) Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta loodusvarade taastumisvõime ega looduskeskkonna vastupanuvõime ületamist, sest planeeringualal ei esine olulise tähtsusega loodusvarasid ning planeeringuga ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale. Uute hoonete rajamine ei põhjusta olulist kumulatiivset mõju.

Piirülest mõju detailplaneeringuga ette ei ole näha. Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva mõju suurus ei ohusta keskkonda. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal ning kui hooned on valminud, siis täiendavat negatiivset mõju keskkonnale detailplaneeringu menetlemise faasis ette ei ole näha. Ehitustööde käigus hävib teede ja hoonete alla jääv taimestik.

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

Ehitustegevuse käigus tekib väga erinevas koguses jäätmeid. Osa neist saab kasutada kohapeal, osa suunata uuesti kasutusse ja osa läheb ladestamisele. Jäätmete kohapealseks taaskasutamiseks on vajalik jäätmekäitleja registreerimistõend või jäätmeluba (samuti peab jäätmete vastuvõtja omama selleks vastavat luba). Olmejäätmeid tekib ehitustegevuse käigus eeldatavalt vähe.

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 Rae valla jäätmehoolduseeskirjas, kus on välja toodud ka konkreetseid tegevused. Tegevuse jäätmete- ja energiamahukust on võimalik piirata kasutades parimaid võimalikke tehnoloogiaid. Nõuetekohasel käitllemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust.

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal kõrge radoonisaldusega pinnas (50 – 150 kBq/m³). Tagada radooniohutu keskkond siseruumides, rakendades vastavaid EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid.

2) Oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolekordade tekkimist ette ei ole näha. 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 näiteks lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha. Reostusohu pinnasele, pinna- ja põhjaveele võib põhjustada mõni suurem ja pikemaajaline avarii reoveetrassidega.

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

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

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

Ehitustööde läbiviimisel peab arvesse võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 04. märtsi 2002 a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ sätestatud müra normtasemeid.

Planeeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid.

4) Eeldatavalt mõjutava ala väärtus ja tundlikkus, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus

Ehitamise käigus avaldatakse pinnasele olulist negatiivset mõju. Mõjud on lokaalsed, lühiajalised ja pöördumatud (hoonete, tehnovõrkude rajamine). Ehitustegevuse käigus muudetakse osaliselt olemasolevat pinnast (kaevetööde tulemus), kuid eeldatavasti ei viida ohtlikke aineid pinnasesse ja seega pinnasele olulist negatiivset mõju ei ole.

Kaevanditest eemaldatud pinnast saab kasutada (sõltuvalt materjalist) osaliselt kohapeal täite- ja tasandustöödel.

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

Mõju taimestikule avaldub osaliselt kasvukohtade hävitamise ja muutmise läbi. Negatiivset mõju kasvupinnasele saab vähendada kasvupinnase eemaldamisega, ladustamisega kuhilates ja selle hilisema kasutamise haljastustöödel.

5) Mõju kaitstavatele loodusobjektidele

Vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti kaardirakendusele (16.11.2017) ei paikne detailplaneeringu vahetus läheduses kaitstavaid loodusobjekte.

6) Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale

Vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti kaardirakendusele (16.11.2017) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses Natura 2000 võrgustiku ala.

6. KeHJS § 33 lõikes 6 nimetatud asutuse seisukohad

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

Keskkonnaamet oma 20.12.2017 vastuskirjas nr 6-5/17/13143-2 on seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt KeHJS § 2² mõistes olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

Maanteeamet oma 11.12.2017 vastuskirjas nr 15-2/17-00012/757 nõustub oma pädevuse piires KSH mitte algatamise otsuse ja keskkonnamõju eelhinnangu eelnõuga.

Terviseamet oma 14.12.2017 vastuskirjas nr 9.3-4/7564 ei esita vastuväiteid KSH algatamata jätmise otsuse eelnõule.

7. Eeltoodust tulenevalt on planeerimismenetluse käigus vajalik:

- 1) ette näha meetmed põhjavee kaitseks, kuna planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega alal;
- 2) läbi kaaluda võimalikud avariilukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused;
- 3) välja selgitada kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud, mille tulemusel tuleb detailplaneeringus ette näha müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimusi tagavad nõuded;
- 4) detailplaneeringu seletuskirjas tuleb sisuliselt ja võimalikult detailselt analüüsida keskkonnalubade taotlemise vajadust lähtuvalt planeeritavatest tegevustest (näiteks välisõhu saasteloa taotlemise vajadus katlamaja(de)le, vee erikasutusloa taotlemise vajadus sademevee juhtimiseks eesvoolu);
- 5) Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50 – 150 kBq/m³). Planeeringu käigus tuleb ette näha meetmed radoonisisalduse vähendamiseks hoonetes;
- 6) Planeerimismenetluse käigus tuleb koostatada maa-ala dendroloogiline inventeerimine.

Lõppjärelendus:

Kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Arvestades, et detailplaneeringuga kavandatakse Rae külas asuva Tulbi tee 1 elamumaa sihtotstarbega kinnistu jagamist kaheksaks elamumaa krundiks ning lähtudes keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu tulemustest võib planeeringuga kaasnevaid keskkonnamõjusid lugeda väheoluliseks, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse algatamiseks 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 lõige 1 punkti 8 ja 12 kohaselt planeerimismenetluse käigus.

Koostas:

Kati Randrüüt

Rae Vallavalitsuse keskkonna järelevalvespetsialist