



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

12. november 2019 nr 1465

Järveküla Oruvälja kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikud esitanud taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Järvekülas asuvatel järgmisel kinnistutel:

- Oruvälja kinnistu, suurusega 3,31 ha, katastritunnus 65301:001:0968, registriosa 11704802, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Karusambla tee L1 kinnistu, suurusega 1730 m², katastritunnus 65301:001:4703, registriosa 12547050, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Karusambla tee L2 kinnistu, suurusega 2296 m², katastritunnus 65301:001: 4701, registriosa 12546850, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Karusambla tee kinnistu, suurusega 1732 m², katastritunnus 65301:001:3638, registriosa 819750, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta Rae Vallavolikogu 13.05.2008 otsusega nr 397 kehtestatud Järveküla küla Mäe, Sauki ja Künnipõllu kinnistute ning lähiala detailplaneeringut pos 44 ja 61 osas ning muuta kinnistute sihtotstarve üldkasutatavaks maaks. Olemasolevast maatulundusmaa sihtotstarbelisest Oruvälja kinnistust jagada välja elamumaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa kinnistud. Seada elamumaa kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 3,8 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarveteks on määratud perspektiivne elamumaa ning osaliselt ühiskondlike ehitiste maa ning kaitsehaljastuse maa.

Detailplaneeringu:

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

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine

detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt ja käesoleva korralduse lisas 1 peatükis 5 toodud nõuete kohaselt detailplaneeringu koostamise käigus.

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

Arvestades eeltoodut ja lähtudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 4; planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1-4 ja 10, § 125 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 eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 punktist 2; Rae Vallavolikogu 01.11.2017 otsusega nr 14 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1; Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringust; Rae valla, huvitatud isikute ning detailplaneeringu koostaja vahel sõlmitud ja 30.09.2019 jõustunud lepingust; huvitatud isikute poolt esitatud taotlusest; Rae Vallavalitsuse maa- ja keskkonnaameti ettepanekust ning olles tutvunud korralduse lisaks olevate keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu ja detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadega, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Algatada Järveküla Oruvälja kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine Harjumaal Rae vallas Järvekülas ligikaudu 3,8 ha suuruse ala planeerimiseks.
2. Jätta algatamata Järveküla Oruvälja kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada korralduse lisa 1 punktis 13 tooduga.
3. Kinnitada Järveküla Oruvälja kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, mis kehtivad kuni 12. november 2020, vastavalt korralduse lisale 2.
4. Korraldusega on võimalik tutvuda Rae valla kodulehel www.rae.ee ja tööpäevadel Rae Vallavalitsuses aadressil Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301 Harjuma.
5. Avaldada teade detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta Ametlikes Teadaannetes ja Rae valla kodulehel.
6. Teavitada detailplaneeringu koostamise algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest ajalehtedes Harju Elu ja Rae Sõnumid ning Keskkonnaametit, Põllumajandusametit ja teisi valitsusasutusi, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb, ning isikuid, kelle õigusi või huve võib detailplaneering puudutada.
7. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

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

/allkirjastatud digitaalselt/

Madis Sarik
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

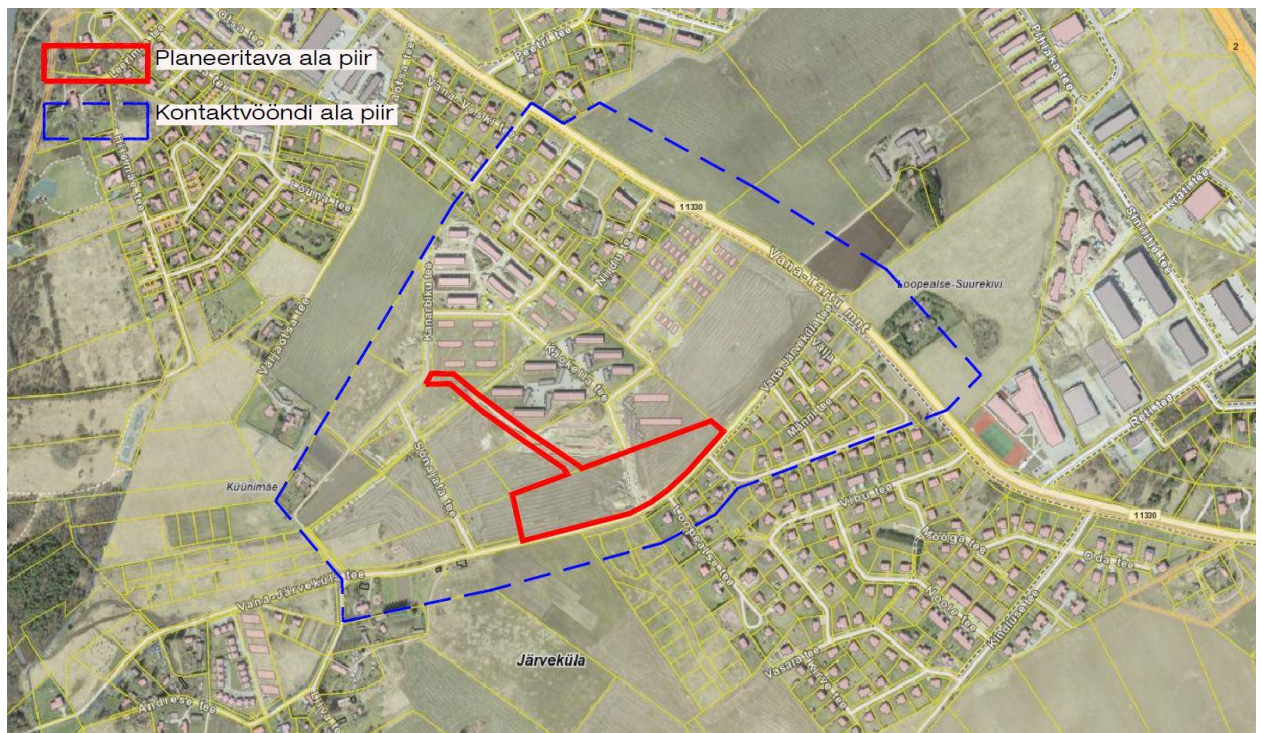
Martin Minn
vallasekretär

Järveküla Oruvälja kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

1. TAUST

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta Rae Vallavolikogu 13.05.2008 otsusega nr 397 kehtestatud Järveküla küla Mäe, Sauki ja Künnipõllu kinnistute ning lähiala detailplaneeringut pos 44 ja 61 osas ning muuta kinnistute sihtotstarve üldkasutatavaks maaks. Olemasolevast maatulundusmaa sihtotstarbelisest Oruvälja kinnistust jagada välja elamumaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa kinnistud. Seada elamumaa kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 3,8 ha (vt Joonis 1).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarveteks on määratud perspektiivne elamumaa ning osaliselt ühiskondlike ehitiste maa ning kaitsehaljastuse maa.



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, peab otsustaja selgitama välja, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. KeHJS § 33 lõige 2 punkti 4 alusel tuleb kaaluda KSH algatamise

vajalikkust ning anda selle kohta eelhindang, 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 lõige 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 eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 punkti 2 kohaselt peab KSH vajalikkust kaaluma elurajooni arendamisel. Sama seaduse § 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.

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

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 muuta Rae Vallavolikogu 13.05.2008 otsusega nr 397 kehtestatud Järveküla küla Mäe, Sauki ja Kännipõllu kinnistute ning lähiala detailplaneeringut pos 44 ja 61 osas ning muuta kinnistute sihtotstarve üldkasutatavaks maaks. Olemasolevast maatulundusmaa sihtotstarbelisest Oruvälja kinnistust jagada välja elamumaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa kinnistud. Seada elamumaa kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 3,8 ha (vt Joonis 1).

Planeeritav ala asub Järvekülas, avalikult kasutatava Vana-Järveküla tee ääres, olemasolevate ja kavandavate elamumaa kinnistute piirkonnas. Juurdepääs planeeritavale alale nähakse ette Vana-Järveküla ning Kanarbiku teelt.

Planeeritava ala moodustavad:

- Oruvälja kinnistu, suurusega 3,31 ha, katastritunnus 65301:001:0968, registriosa 11704802, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Karusambla tee L1 kinnistu, suurusega 1730 m², katastritunnus 65301:001:4703, registriosa 12547050, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Karusambla tee L2 kinnistu, suurusega 2296 m², katastritunnus 65301:001: 4701, registriosa 12546850, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Karusambla tee kinnistu, suurusega 1732 m², katastritunnus 65301:001:3638, registriosa 819750, sihtotstarve 100% maatulundusmaa.

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Elektrimaakaabelliin, kaitsevöönd liini teljest 1 m;
- Vee- ja kanalisatsioonitrassid, kaitsevöönd trassi teljest 2 m;
- Vana-Järveküla tee teekaitsevöönd 20 m, äärmise sõiduraja välimisest servast;
- Käokella tee teekaitsevöönd 10 m, äärmise sõiduraja välimisest servast.

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarveteks on määratud perspektiivne elamumaa ning osaliselt ühiskondlike ehitiste maa ning kaitsehaljastuse maa. Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 - 2028 kohaselt asub planeeringuala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas.

2.3. Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse

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

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

Detailplaneeringu ala paikneb ühes nimetatud põhjaosa piirkondadest – Järvekülas.

2.4. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid

Loodusvarade väljaselgitamisel ja keskkonna vastupanuvõime hindamisel lähtutakse Maa-ameti geoloogia, mullastiku, kitsenduste, maardlate, looduskaitse ja Natura 2000 ja kultuurimälestiste kaardirakenduste ning Keskkonna-agentuuri Keskkonnaregistri andmetest.

2.4.1. Geoloogia ja maavarad

Vaadeldav ala paikneb Harju lavamaal. Stratigraafilis geneetilistest settetüüpidest on planeeringuala õhukese pinnakattega ala. Tegemist on alaga kaardiväljal, kus kvaternaarisetete paksus on alla 1 m; läbilõikel aluspõhi. Aluspõhjas avaneb Kahula kihistu alumise osa kaardistatav üksus 1 (O₃kh₁). Litogeensetest setest esineb aluspõhja avamus - pinnakatteta aluspõhja avamusala.

Muldadest esinevad leostunud mullad (Ko), gleistunud leostunud mullad (Kog) ja rähkmullad (K).

Lähim kohaliku tähtsusega maardla (Rae 2 turbatootmismaardla, registrikaardi nr 280) asub planeeringualast ca 3.0 km kaugusel kirde suunas. Planeeritav tegevus ei oma mõju registrisse kantud loodusvaradele.

2.4.2. Põhja- ja pinnavesi

Rae valla põhjaosas on põhjavesi valdavalt kaitsmata. Vastavalt Maa-ameti kaardirakenduse põhjavee kaitstuse kaardi andmetele (08.10.2019) jääb planeeringuala

kaitsmata põhjaveega alale, mistõttu on edasises planeerimismenetluses vajalik ette näha meetmed põhjavee kaitseks. Pinnaveekogud planeeringualal puuduvad.

Vastavalt Maa-ameti kaardirakenduse kitsenduste kaardi andmetele (08.10.2019) ei asu planeeringualal maaparandussüsteeme, seega negatiivne mõju maaparandussüsteemidele puudub.

Planeeringualal tekkivat katustelt ärajuhitavat sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida. Parklate rajamisel ja sademevete ärajuhtimisel tuleb lähtuda kehtivast standardist „Linnatänavad“.

Sademevee käitlemisel tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks tuleb eelistada looduslähedasi lahendusi nagu rohealadid, viibetiike, vihmaaedasid, imbakraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Katustelt ärajuhitavat sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida.

2.4.3. Rohevõrgustik, taimestik ja loomastik

Rohevõrgustik

Planeeritavad katastriüksused on ehisregistri andmetel hoonestamata. Vääruslik kõrghaljastus puudub. Planeeringuala ei ulatu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgi rohevõrgustiku ega ka üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku piirkonda. Seega rohevõrgustikule planeeritav tegevus negatiivset mõju ei avalda.

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

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

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

Taimestik

Detailplaneeringuala on põhiliselt põllumaa, vääruslik kõrghaljastus puudub.

Mõjud taimestikule avalduvad peamiselt ehitustegevuse käigus, kui on vajalik rajada uusi rajatisi (hooned, parkimisplatsid, teed, torustikud). Hoonete, parkimisalade ja teede jaoks on vajalik taimkatte eemaldamine. Teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti.

Detailplaneeringu elluviimisel tuleb arvestada Rae valla üldplaneeringust tulenevate nõuete kinnistu haljastusprotsendi ning kõrghaljastuse osakaalu suhtes.

Loomastik

Mõjud loomastikule avalduvad peamiselt ehitustegevuse käigus müra- ning valgushäiringute näol. Arvestades planeeringuala asukohta tiheasustuses ja väljaehitatud elurajoonide vahel, on vähetõenäoline planeeringuala sobilikkus suurloomadele elukeskkonnaks või lindude läbirände alaks. Põllumassiividele iseloomuliku loomastiku elukeskkond hävineb.

2.4.4. Kaitstavad loodusobjektid, s.h Natura 2000 alad

Vastavalt looduskaitseaduse § 4 on kaitstavateks loodusobjektideks kaitsealad, hoiualad, kaitsealused liigid ja kivistised, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid ning kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid.

Vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (08.10.2019) 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.

2.4.5. Muinsus- ja miljööväärtused. Väärtuslikud maastikud, pärandkooslused

Muinsuskaitseadus 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.

Vastavalt Maa-ameti kaardirakenduse kultuurimälestiste kaardi andmetele (08.10.2019) planeeringualal kinnismälestised, väärtuslikud maastikud ja pärandkooslused puuduvad.

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

Detailplaneeringu elluviimisel ei minda vastuollu Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktidega.

3. STRATEEGILISE PLANEERIMISDOKUMENDI ELLUVIIMISEGA KAASNEV KESKKONNAMÕJU JA EELDATAVALT MÕJUTATAV ALA

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta Rae Vallavolikogu 13.05.2008 otsusega nr 397 kehtestatud Järveküla küla Mäe, Sauki ja Künnipõllu kinnistute ning lähiala detailplaneeringut pos 44 ja 61 osas ning muuta kinnistute sihtotstarve üldkasutatavaks maaks. Olemasolevast maatulundusmaa sihtotstarbelisest Oruvälja kinnistust jagada välja elamumaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa kinnistud. Seada elamumaa kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 3,8 ha (vt Joonis 1).

Erinevate keskkonnalubade (vee erikasutusluba, jäätmeluba, välisõhu saasteluba) taotlemise vajadus selgub ehituslubade taotlemise käigus. Hetkel teadaolevate andmete

põhjal ei põhjusta detailplaneeringuga kavandatav tegevus loodusvarade taastumisvõime ega looduskeskkonna vastupanuvõime ületamist.

Puuduvad andmed, et detailplaneeringu elluviimine tooks kaasa olulist kumulatiivset või piiriülest mõju. Kavandatava tegevusega kaasnev keskkonnamõju jaguneb ehitiste rajamisega ja nende hilisema kasutamisega seotud mõjudeks. Esineb alaline mõju taimestikule ja loomastikule.

Ehitustööde käigus hävib teede ja hoonete alla jääv taimestik. Samuti väheneb loomastikule ning linnustikule sobilik elukeskkond. Sellest tulenevalt on planeeringus oluline käsitleda ning pöörata tähelepanu ökoloogilisele aspektile, näiteks rohealade rajamisele ning lähtuda nende alade sidususe vajadusest lähipiirkonna rohealadega.

Ehitustegevuse käigus muudetakse osaliselt olemasolevat pinnast, kuid eeldatavasti ei viida ohtlikke aineid pinnasesse ja seega pinnasele olulist negatiivset mõju ei ole.

Ehitustegevuse käigus tekib väga erinevas koguses jäätmeid. Osa neist saab kasutada kohapeal, osa suunata uuesti kasutusse ja osa läheb utiliseerimisele. Olmejäätmeid tekib ehitustegevuse käigus eeldatavalt vähe. Tekkivate jäätmete kogused ei ole teada. 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 konkreetseid tegevused. Kavandatava tegevuse jäätmete- ja energiamahukust on võimalik piirata kasutades parimaid võimalikke tehnoloogiaid. Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust.

Ehitustööde läbiviimisel on mürahäiring tõenäoline. Ehitusaegne müra- ja vibratsioonitasemed ei tohi ületada ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi.

Planeeringuala paikneb vastavalt Harjumaa radoonikaardile normaalse radoonisisaldusega (30 – 50 kBq/m³) piirkonnas. Planeeringu käigus ette näha meetmed radoonisisalduse vähendamiseks hoonetes.

Ala planeeritud kasutuselevõtt toob endaga kaasa olmevee kasutamise hoonetes. Täpsemad veekogused ei ole hetkel teada. Alale on kavandatud ühisveevärk ja –kanalisatsioon. Sademevee käitlemisel tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks tuleb eelistada looduslähedasi lahendusi nagu rohealadid, viibetiike, vihmaaedasid, imbakraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Katustelt ärajuhitud sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida. Uusehituse varustamine veega, olmevee ja sademevee kanaliseerimine toimub väljaehitatud ja perspektiivselt ehitatavate võrkude baasil vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele ja seega ei kujuta täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski. Parklate rajamisel ja sademete ärajuhtimisel tuleb lähtuda kehtivast standardist „Linnatänavad“.

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

Planeeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel tuleb 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.“

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

Planeeritava tegevusega kaasneva keskkonnamõju võib jagada kaheks - ehitiste ehitamisega (nt parklate, teede, hoonete rajamine) ja ehitiste hilisema kasutamisega seotud mõjudeks. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga.

Nagu iga ehitustegevuse käigus, ei saa välistada avariolukordasid. Võimalikud avariolukorrad (nt ehitusmasinate lekkes) 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.

Ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine tuleb lahendada vastavalt jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele.

Planeeringuga tuleb lahendada edaspidine jäätmehoolduse toimimine elamualadel. Planeeringualale tuleb ette näha Käokella tee äärde asfalteeritud plats avalike jäätmemahutite paigaldamiseks (minimaalselt mõõtmetega 2 x 8 m).

Õhusaaste on tõenäoline ehitustegevuse protsessis ehitusmasinate kasutuse tõttu.

Hilisemal kasutusel võib esineda teatud määral transpordist ja tootmisest tulenevat müra, tolmu ning valgusreostust. Arvestades Vana-Järveküla tee äärde transpordimaa krundi moodustamise vajadust Tallinna väikese ringtee tarbeks tuleb detailplaneeringu koostamise raames koostada mürauring, mis peab sisaldama nii olemasolevaid, kui ka perspektiivseid liiklusmüra tasemeid. Mürauringu koostamisel tuleb arvestada keskkonnaministri 03.10.2016. a määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamisele esitatavad nõuded“. Uuringu tulemustest lähtudes tuleb vajadusel ette näha täiendavad meetmed müra leviku takistamiseks.

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

Detailplaneeringuga kavandatu elluviimise mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole suur ning piirdub enamike tegurite osas planeeringualaga. Ehitustegevuse käigus avaldatakse pinnasele olulist mõju. Mõjud on lokaalsed, lühiajalised kui ka pöördumatud (hoonete, tehnovõrkude rajamine). Kaevanditest eemaldatud pinnast tuleb kasutada (sõltuvalt materjalist) osaliselt kohapeal täite- ja tasandustöödel. Tööde käigus võib sõltuvalt kaevetööde sügavusest, ilmastikutingimustest ja kasutatavast tehnoloogiast, ehitusaladele koguneda sademe- ja pinnavett. Kui liigvee kogumisel ja ärajuhtimisel jälgitakse reostamise vältimiseks seadmete ja masinate ning keskkonnale ohtlike ainete hoidmise ja kasutamise nõudeid, on oht looduskeskkonna reostamiseks väike.

Planeeringuala on valdavalt ümbritsetud pereelamu rajoonidega, mis on järk-järgult rajatud erinevate detailplaneeringute tulemusena. Ehitusperioodil kõrval kinnistul paiknevate elanike heaolu väheneb, kuna ehitustegevuse käigus esineb müra, vibratsiooni jne. Ehitustööde tegemisel tuleb võtta arvesse, et müra ja vibratsiooni tasemed ei tohi ületada kehtivates õigusaktides väljatoodud piirväärtusi.

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

Arendustegevuse tulemusena muutub olemasolev maakasutus – inimkasutusest väljas olev maa-ala asendub elamumaa kruntidega, kuhu on planeeritud hoonestus ning infrastruktuur. Planeeritav tegevus toetab üldplaneeringus väljatoodud arengusuunda, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud perspektiivne elamumaa.

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

Liigvee kogumisel ja ärajuhtimisel tuleb reostamise vältimiseks jälgida seadmete ja masinate ning keskkonnale ohtlike ainete hoidmise ja kasutamise nõudeid, kuna sel juhul on oht looduskeskkonna reostamiseks minimaalne.

3.5. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele

Vastavalt Keskkonnaregistri ja Maa-ameti kaardirakenduse andmetele (08.10.2019) ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, mistõttu mõju neile puudub.

3.6 Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale

Vastavalt Keskkonnaregistri ja Maa-ameti kaardirakenduse andmetele (08.10.2019) ei paikne planeeringualal Natura 2000 võrgustiku ala, mistõttu mõju sellele puudub.

4. KeHJS § 33 LÕIKES 6 NIMETATUD ASUTUSTE SEISUKOHAD

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

Maanteeamet oma 23.10.2019 kirjas nr 15-2/19/45950-2 juhib tähelepanu, et planeeritav ala kattub perspektiivse Tallinna väikese ringtee trassiga, sh olemasoleva hoonestuse vaheline vaba koridor Tallinna väikese ringtee rajamiseks antud asukohas on ca 70-80m. Tutvunud planeeringu eskiislahendusega, asub Maanteeamet seisukohale, et planeeringu eskiisis on Tallinna väikese ringtee ruumivajadus selgelt alahinnatud (tee ristlõikes tuleb arvestada kogujateedega, 2+2 sõidurajaga maanteega, veeviimarite ja võimalike müraleevendusmeetmete ruumivajadusega ning kergliiklusteedega mõlemal teeküljel jms). Täna on teadmata ringtee trassi täpne paiknemine planeeritaval alal, juurdepääsu võimalikkus ringteelt jms, mistõttu asjatundliku ja tervikliku planeerimislahenduse koostamiseks on ebapiisavalt alusandmeid. Eelnevast tulenevalt ei ole Maanteeameti hinnangul otstarbekas detailplaneeringu algatamine enne Tallinna väikese ringtee eelprojekti lahenduse valmimist. Planeeringu algatamine eskiisi alusel põhjustaks arendajale ebaõigeid ootusi ning osapooltele sellest tulenevaid vaidlusi.

Ametil puuduvad märkused ja vastuväited keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise eelnõule.

Terviseamet oma 30.10.2019 kirjas nr 9.3-4/19/5750-2 nõustub, et KSH läbiviimine ei ole vajalik, kui edaspidistes etappides käsitletakse ja arvestatakse eelhindangu peatükis 5 välja toodud aspektidega. Täiendavalt juhib amet tähelepanu järgnevale:

- Esitada detailplaneering koos koostatava mürauringuga ametile kooskõlastamiseks.

- Detailplaneeringu KSH eelhindangus on kirjutatud: „Planeeringuala paikneb vastavalt Harjumaa radoonikaardile normaalse radoonisisaldusega (30 – 50 kBq/m³) piirkonnas. Planeeringu käigus ette näha meetmed radoonisisalduse vähendamiseks hoonetes. Tagada radooniohutu keskkond siseruumides, rakendades vastavaid EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid“. Amet juhib tähelepanu asjaolule, et radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud. Seetõttu tuleks enne hoonete ehitamist planeeritaval maalal teostada radoonitasemete mõõdistused. Saadud tulemuste põhjal on võimalik määrata antud ala jaoks piisavad standardis kirjeldatud radooni kaitsemeetmed.

Keskkonnaamet oma 05.11.2019 kirjas nr 6-5/19/208-2 nõustub Rae Vallavalitsuse seisukohaga, et kõnealuse detailplaneeringu algatamisel ei ole eeldada KeHJS § 2² mõistes olulise keskkonnamõju ilmumist ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Amet toob täiendavalt välja, et vastavalt 01.10.2019 kehtima hakanud veeseaduse § 129 lõikele 1 tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Veeseaduse § 129 lõikes 3 ei käsitleta sademeveest vabanemiseks kasutatavaid looduslähedasi lahendusi (nagu rohealaid, viibetiike, vihmaaedaid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist) sademevee suublasse juhtimisena. Keskkonnaamet soovib sademeveest vabanemiseks kaaluda just eelnimetatud looduslähedasi lahendusi.

5. PLANEERIMISMENETLUSE, PROJEKTEERIMISE JA EHITUSTEgevuse KÄIGUS VAJALIKUD TEgevUSED

5.1. Läbi kaaluda võimalikud avariilukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused;

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;

5.3. Analüüsida keskkonnalubade taotlemise vajadust lähtuvalt kavandatavast tegevusest;

5.4. Planeeringuala paikneb vastavalt Harjumaa radoonikaardile normaalse radoonisisaldusega (30 – 50 kBq/m³) piirkonnas. Planeeringu käigus ette näha meetmed radoonisisalduse vähendamiseks hoonetes. Tagada radooniohutu keskkond siseruumides, rakendades vastavaid EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid;

5.5. Ette näha meetmed põhjavee kaitseks, kuna piirkond asub kaitsmata põhjaveega alal;

5.6. Sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks eelistada looduslähedasi lahendusi nagu rohealaid, viibetiike, vihmaaedaid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda

eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Katustelt ärajuhivat sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida;

5.7. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldus eelistatult vastavalt punktile 5.6 või kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega;

5.8. Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda kehtivast standardist „Linnatänavad“;

5.9. Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine;

5.10. Arvestada lähiümbruste planeeringutega ja tagada piisav insolatsioon vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja büroorumides“;

5.11. Tagada eluhoone projekteerimisel ja ehitamisel, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ normtasemeid, rakendades vajadusel vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“);

5.12. Tagada, et nii ehitustegevusega kui ka edaspidise liiklusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud ehitismüra ja vibratsiooni piirväärtusi;

5.13. Planeeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel tuleb 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;

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

5.15. Lahendada ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine vastavalt jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele;

5.16. Lahendada heakorrastus ja olmeprügi kogumine vastavalt jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele. Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügi konteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes;

5.17. Rajada ja reserveerida Käokella tee äärde asfalteeritud plats avalike liigiti kogutud jäätmete kogumismahutite paigaldamiseks (min mõõtmetega 2 x 8 m);

5.18. Näha ette krundi iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on min 6 m. Vana-Järveküla tee äärde näha ette puude allee;

5.19. Planeeringualale koostada eraldi haljastusprojekt.

LÖPPJÄRELDUS

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole alust eeldada detailplaneeringu elluviimisel keskkonnaseisundi olulist kahjustamist (s.h pinnase ja õhu saastumist, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist). Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kavandatav tegevus ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole teadaoleva info põhjal ümbritsevatele keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse algatamiseks Järveküla Oruvälja 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 eelhinnangu peatükis 5 toodud nõuete kohaselt detailplaneeringu koostamise käigus.

Koostas:

Jana Suurthal
Keskkonna järelevalvespetsialist

LÄHTESEISUKOHAD

Järveküla Oruvälja kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta Rae Vallavolikogu 13.05.2008 otsusega nr 397 kehtestatud Järveküla küla Mäe, Sauki ja Künnipõllu kinnistute ning lähiala detailplaneeringut pos 44 ja 61 osas ning muuta kinnistute sihtotstarve üldkasutatavaks maaks. Olemasolevast maatulundusmaa sihtotstarbelisest Oruvälja kinnistust jagada välja elamumaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa kinnistud. Seada elamumaa kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarveteks on määratud perspektiivne elamumaa ning osaliselt ühiskondlike ehitiste maa ning kaitsehaljastuse maa.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT, MAAOMAND

2.1.1. Planeeritav ala asub Järvekülas, avalikult kasutatava Vana-Järveküla tee ääres, olemasolevate ja kavandavate elamumaa kinnistute piirkonnas. Juurdepääs planeeritavale alale nähakse ette Vana-Järveküla ning Kanarbiku teelt.

2.1.2. Planeeritava ala moodustavad:

- Oruvälja kinnistu, suurusega 3,31 ha, katastritunnus 65301:001:0968, registriosa 11704802, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Karusambla tee L1 kinnistu, suurusega 1730 m², katastritunnus 65301:001:4703, registriosa 12547050, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Karusambla tee L2 kinnistu, suurusega 2296 m², katastritunnus 65301:001: 4701, registriosa 12546850, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Karusambla tee kinnistu, suurusega 1732 m², katastritunnus 65301:001:3638, registriosa 819750, 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 3,8 ha.



2.2. HOONESTUS JA HALJASTUS

Planeeritavatel kinnistutel ehitisregistri andmetel hooned puuduvad. Väärtuslik kõrghaljastus puudub.

2.3. PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Elektrimaakaabelliin, kaitsevöönd liini teljest 1 m;
- Vee- ja kanalisatsioonitrassid, kaitsevöönd trassi teljest 2 m;
- Vana-Järveküla tee teekaitsevöönd 20 m, äärmise sõiduraja välimisest servast;
- Käokella tee teekaitsevöönd 10 m, äärmise sõiduraja välimisest servast.

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

- 1) Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering;
- 2) Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (algatatud 15.11.2016);
- 3) Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 - 2028;
- 4) Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
- 5) Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
- 6) Rae Vallavalitsuse 12.11.2013 korraldusega nr 1249 kehtestatud Vaskjala küla Talle kinnistu ja lähiala detailplaneering;
- 7) Rae Vallavolikogu 13.05.2008 otsusega nr 397 kehtestatud Järveküla küla Mäe, Sauki ja Künnipõllu kinnistute ning lähiala detailplaneering;

- 8) Tallinna väikese ringtee eskiisprojekt ning koostamisel oleva Riigitee nr 96 Tallinn - Peetri alevik - Tallinn (Tallinna väikese ringtee) eelprojektiga, Reaalprojekti OÜ töö;
- 9) Katastriüksuste plaanid.

3.2. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

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

4. NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS

4.1. ÜLDNÕUDED

4.1.1. Koostada maa-ala detailplaneering mõõdus M 1:500 või M 1:1000. Planeeringus määrata moodustatavate kruntide piirid, kruntide ehitusõigus ja lubatud ehitusalad, hoonestustingimused, maakasutuse sihtotstarve, haljastus, juurdepääs. Kruntide moodustamine ja ehitusõigus anda detailplaneeringu põhijoonisel tabeli kujul.

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://gis.rae.ee>.

4.2. KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

4.2.1. Planeeritava elamumaa krundi min suurus on 1500 m². Ridaelamute krundi koormusindeks 600. Ridaelamu korruselisus on kuni 2 ja kõrgus 8 m. Põhihoone juurde võib rajada kuni 2 abihoonet, ehitusaluse pinnaga kokku kuni 80 m². Elamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 8 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m. Elamumaa kruntide katusekalle määrata kontaktvööndi üldise lähenduse järgi. Määrata hoone ±0.00. Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“).

4.2.2. Elamumaa kruntide hoonestusalade ja -tingimuste väljatöötamisel tuleb arvestada koostamisel oleva Riigitee nr 96 Tallinn - Peetri alevik - Tallinn (Tallinna väikese ringtee) eelprojekti lahendusega ning kontaktvööndis üldiselt väljakujunenud hoonestuslaadiga. Kasutada ja omavahel kombineerida kahte erinevat materjali ja liigendatud fassaadi. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun). Abihoone ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga.

4.2.3. Planeeritavatel kruntidel määrata ehitisalune pind ja täisehitus, hoonete arhitektuursed parameetrid ja kujundusprintsüübid (korruselisus, maksimaalne kõrgus, välisviimistlus).

4.2.4. Näidata ära võimalikud/soovitavad hoonete asukohad.

4.2.5. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

4.3. HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1. Näha ette krundi iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on min 6 m. Vana-Järveküla tee äärde näha ette puude allee.

4.3.2. Krundi piire ei ole kohustuslik. Piirete rajamisel lahendada teepoolsed piirded puidust (vertikaalne laudis) ning lähtuvalt hoonete kompleksi arhitektuurist. Kruntide vahel võib olla võrkaed. Tugipostide materjal metall. Piirde lubatud maksimaalne kõrgus on 1,2 m. Põhijoonisel näidata võimalike piirete asukohad, väravad ei tohi avaneda tee poole.

4.3.3. 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.

4.3.4. Rajada ja reserveerida Käokella tee äärde asfalteeritud plats avalike liigiti kogutud jäätmete kogumismahutite paigaldamiseks (min mõõtmetega 2 x 8 m);

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

4.3.6. Planeerida üldkasutatava maa krundid, kuhu saab rajada lineaarpargi laste mänguväljakute jms tarbeks. Detailplaneeringu raames tuua välja atraksioonide ja tegevuste nimekiri.

4.3.7. Planeeringualale koostada eraldi haljastusprojekt.

4.4. TEED

4.4.1. Juurdepääs planeeritavale alale näha ette Vana-Järveküla ning Käokella teelt.

4.4.2. Krundi sisesed teed ja platsid planeerida asfaltkattega, lähtetasemeks "hea tase". Haljasalade ja pargi kõnniteed ja platsid planeerida kivi-parketiga.

4.4.3. Parkimiskohti planeerida vähemalt 2 elamukrundi kohta. Parkimine lahendada krundisisiselt.

4.4.4. Kanda joonisele nähtavuskolmnurgad.

4.4.5. Moodustada Vana-Järveküla tee äärde transpordimaa krunt Tallinna väikese ringtee tarbeks.

4.5. TEHNOVÕRGUD

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

4.5.2. Tehno võrgud 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. Sideliinide ümbertöstmiseks taotleda võrguvaldajatelt tehnilised tingimused.

4.5.5. Kavandataavate hoonete soojavarustus lahendada vastavalt tellija soovidele.

4.5.6. Sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks eelistada looduslähedasi lahendusi nagu rohealaid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Katustelt ärajuhitavat sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida. Lahendada tuleb vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldus kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademe- ja drenaaživee ärajuhtimise lahenduse tehniliste tingimuste osas pöörduda AS ELVESO poole. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. 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 kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega ning olemasolevate ja kavandataavate tehnovõrkude valdajatega. Peale selle on detailplaneeringu lahendus vajalik kooskõlastada järgmiste ametkondadega:

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

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

6. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

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

6.2. Joonistest on vajalik esitada situatsiooniskeem, kontaktvöönd naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaani kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, tehnovõrkude plaan M 1:500 või 1:1000, illustreeriv joonis, 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 AutoCad 2010 .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 AutoCad 2010 .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).

7. PLANEERINGU KOOSTAMISE EELDATAV AJAKAVA

7.1. Detailplaneeringu koostamise algatamine ja algatamisest teatamine: üks kuu;

7.2. Planeeringulahenduse sisuline koostamine ja lahendusvariantide avalik tutvustamine: kuus kuud;

7.3. Planeeringu kooskõlastamine: kuus 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 Planeeringuala paikneb vastavalt Harjumaa radoonikaardile normaalse radoonisisaldusega (30 – 50 kBq/m³) piirkonnas. Planeeringu käigus ette näha meetmed radoonisisalduse vähendamiseks hoonetes.

8.2. Detailplaneeringu koostamise raames tuleb koostada mürauuring, mis peab sisaldama nii olemasolevaid, kui ka perspektiivseid liiklusmüra tasemeid. Mürauuringu koostamisel tuleb arvestada keskkonnaministri 03.10.2016. a määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamisele esitatavad nõuded“.

8.3. 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 12. november 2020.

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

Koostas:

Siim Orav
peaarhitekt