



**RAE VALLAVALITSUS**  
**KORRALDUS**

Jüri

04. august 2015 nr 1098

**Soodevahe küla Lepniku, Lepliku ja  
Lennuradari tee 6 kinnistute ning  
lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju  
strateegilise hindamise mitteamatamine**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Rae valla üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine; jagada maatulundusmaa sihtotstarbega Lepniku ja Lepliku kinnistud äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntideks ning muuta tootmismaa sihtotstarbega Lennuradari tee 6 kinnistu sihtotstarve äri- ja tootmismaa, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeritavale alale on ette nähtud tootmis- ja ärimaa juhtotstarve.

Planeeritav ala hõlmab:

- Lepniku kinnistut (registriosa 10032602; katastritunnus 65301:002:0546; suurus 13510 m<sup>2</sup>; sihtotstarve 100% maatulundusmaa);
- Lepliku kinnistut (registriosa 10236302; katastritunnus 65301:002:0547; suurus 17155 m<sup>2</sup>; sihtotstarve 100% maatulundusmaa);
- Lennuradari tee 6 kinnistut (registriosa 11250902; katastritunnus 65301:002:1006; suurus 1357 m<sup>2</sup>; sihtotstarve 100% tootmismaa);
- lähiala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks, sh Lennuradari tee L1 kinnistu (registriosa 802450; katastritunnus 65301:001:3521; suurus 0,36 ha; sihtotstarve 100% transpordimaa) ja Lennuradari tee kinnistu (registriosa 11251002; katastritunnus 65301:002:1007, suurus 4882 m<sup>2</sup>; sihtotstarve 100% transpordimaa). Planeeringuala suurus on ligikaudu 7,2 ha.

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõige 2 punktile 4 tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruis nimetatud tegevust. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruis nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ § 13 punkti 1 kohaselt tuleb keskkonnamõjude hindamise vajalikkust kaaluda tööstuspiirkonna arendamise korral. 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. Planeeringu eelhinnangu ja lähteseisukohtade koostamise ajal ei tuvastatud asutusi, keda strateegilise planeerimisdokumendi või

kavandatava tegevuse rakendamise eeldatavalt kaasnev keskkonnamõju tõenäoliselt puudutab või kellel võib olla põhjendatud huvi eeldatavalt kaasneva keskkonnamõju vastu.

Tulenevalt lisas olevast Soodevahe küla Lepniku, Lepliku ja Lennuradari tee 6 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangust on planeerimismenetluse käigus vajalik:

- ette näha meetmed radoonitaseme vähendamiseks kontoriruumides;
- ette näha meetmed põhjavee kaitseks. Kõvakattega platsidelt kogutav sademevesi tuleb enne sademeveesüsteemi juhtimist puhastada lokaalpuhastites (liiva- ja õlipüüdurid);
- ette näha meetmed, mis välistavad saasteainete sattumise Soodevahe peakraavi;
- detailplaneeringu seletuskirjas tuleb kirjeldada, kuidas toimub „pilpaküla“ ala korrastamine enne hoonete ehitustööde algust;
- läbi kaaluda võimalikud avariiolekorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused;
- välja selgitada, kas alal paikneb ebaseaduslikke puurkaeve ning ebaseaduslike puurkaevude ilmlemisel ette näha nende tamponeerimine vastavalt keskkonnaministri 09.07.2015 määrusele nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatis, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatis, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“;
- välja selgitada kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud, mille tulemusel on võimalik detailplaneeringus ette näha müra-, vibratsioon-, saasteriski- ja insolatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimusi tagavad nõuded;
- detailplaneeringu seletuskirjas tuleb sisuliselt ja võimalikult detailselt analüüsida keskkonnalubade taotlemise vajadust lähtuvalt planeeritavatest tegevustest (seal hulgas välisõhu saasteloa taotlemise vajadus katlamaja(de)le, vee erikasutusloa taotlemise vajadus sademevee juhtimiseks eesvoolu);
- hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda standardist “EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.”.

Juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõikest 2; planeerimisseaduse § 124 lõikest 1, § 126 lõige 1 punktist 12 ja lõikest 3, § 128 lõikest 1; keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõige 2 punktist 10, § 31 lõikest 1, § 31<sup>1</sup>, § 33 lõigetest 1 ja 3-5, § 33 lõige 2 punktist 4, § 34 lõikest 2, § 35 lõigetest 3 ja 5-7; Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ § 13 punktist 1; Rae Vallavolikogu 19. novembri 2013 otsuse nr 17 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1 ning arvestades eespool toodut ja korralduse lisas olevat Soodevahe küla Lepniku, Lepliku ja Lennuradari tee 6 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut ning tulenevalt asjaolust, et detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju, Rae Vallavalitsus annab

#### **korralduse:**

1. Mitte algatada Soodevahe küla Lepniku, Lepliku ja Lennuradari tee 6 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.

2. Detailplaneeringu:

- 2.1. koostamise korraldaja on Rae Vallavalitsus (aadress Aruküla tee 9, Jüri alevik, 75301, Harjumaa);
  - 2.2. koostaja on GeoBaltica OÜ (aadress A. Starkopfi 50, Tartu, 51011, Tartumaa);
  - 2.3. kehtestab Rae Vallavalitsus (aadress Aruküla tee 9, Jüri alevik, 75301, Harjumaa).
3. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik, kuna planeeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmetekke, 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.
4. Keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise korraldusega on võimalik tutvuda Rae valla kodulehel [www.rae.ee](http://www.rae.ee) ja tööpäevadel Rae Vallavalitsuses aadressil Aruküla tee 9, Jüri alevik, 75301 Harjumaa.
5. Teatada keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamisest Ametlikes Teadaannetes ja ajalehes Harju Elu.
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 kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Priit Põldmäe  
abivallavanem  
vallavanema ülesannetes

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Martin Minn  
vallasekretär

**Soodevahe küla Lepniku, Lepliku ja  
Lennuradari tee 6 kinnistute ning lähiala  
detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise  
hindamise eelhindang**

**Taust:**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Rae valla üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine; jagada maatulundusmaa sihtotstarbega Lepniku ja Lepliku kinnistud äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntideks ning muuta tootmismaa sihtotstarbega Lennuradari tee 6 kinnistu sihtotstarve äri- ja tootmismaaks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeritavale alale on ette nähtud tootmis- ja ärimaa juhtotstarve.

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 kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ § 13 punkti 1 kohaselt tuleb keskkonnamõjude hindamise vajalikkust kaaluda tööstuspiirkonna arendamise korral. 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 järgmistest kriteeriumidest:

- missugusel määral loob strateegiline planeerimisdokument aluse kavandatavatele tegevustele, lähtudes nende asukohast, iseloomust ja elluviimise tingimustest või eraldatavatest vahenditest;
- missugusel määral mõjutab strateegiline planeerimisdokument teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit;
- strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse;
- strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid;
- strateegilise planeerimisdokumendi, sealhulgas jäätmeäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu 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 Soodevahe külas kõrvalmaantee nr 11290, Tallinn - Lagedi maanteest ida pool, Lennuradari tee ääres. Juurdepääs alale toimub Lennuradari teelt.

Planeeritav ala hõlmab:

- Lepniku kinnistut (registriosa 10032602; katastritunnus 65301:002:0546; suurus 13510 m<sup>2</sup>; sihtotstarve 100% maatulundusmaa);
- Lepliku kinnistut (registriosa 10236302; katastritunnus 65301:002:0547; suurus 17155 m<sup>2</sup>; sihtotstarve 100% maatulundusmaa);
- Lennuradari tee 6 kinnistut (registriosa 11250902; katastritunnus 65301:002:1006; suurus 1357 m<sup>2</sup>; sihtotstarve 100% tootmismaa);
- lähiala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks, sh Lennuradari tee L1 kinnistu (registriosa 802450; katastritunnus 65301:001:3521; suurus 0,36 ha; sihtotstarve 100% transpordimaa) ja Lennuradari tee kinnistu (registriosa 11251002; katastritunnus 65301:002:1007, suurus 4882 m<sup>2</sup>; sihtotstarve 100% transpordimaa). Planeeringuala suurus on ligikaudu 7,2 ha.

Planeeritav ala jääb regionaalse tähtsusega magistraaltranspordirajatiste kolmnurgast lõuna poole (vt joonis 1). Planeeringualast põhja poole jääb Tallinn- Tapa raudtee 115-118,2 km raudteelõik koos riigimaanteega Tallinn-Lagedi tee 11290. Olemasolev juurdepääs planeeringualale on võimalik kõrvalmaanteelt Tallinn-Lagedi tee nr 11290 alguse saava kohaliku Lennuradari tee (nr 6530259) kaudu, mis läbib planeeritavat ala.

Planeeritaval alal asuvad seadusliku aluseta püstitatud aiamaad, kasvuhooned ja kaevud (nn Soodevahe pilpaküla), mis tänaseks on enamasti lagunenenud ja kasutusest väljas. Lepniku ja Lepliku maaüksusi ümbritsevad Rae valla üldplaneeringuga kavandatud tootmis- ja ärimaad. Erandiks on Lepniku katastriüksusest idapoolse jääv elamumaa sihtotstarbega Muhu katastriüksus 65301:002:1280, mida ümbritsevad tootmis- ja ärimaaks ettenähtud maa-alad. Rae valla üldplaneeringus ei nähta ette Soodevahe külasse uut elamupiirkonda, kuna tõenäoliselt ei õnnestu siin piirkonnas tagada kvaliteetse elukeskkonna säilimist/kujunemist.

Planeeringuala on reljeef on suhteliselt tasane. Maapinna absoluutkõrgused jäävad peamiselt vahemikku 38 – 41.15 m.

Planeeritavat Lepliku maaüksust ja Viimsi metskonna 64 (65301:002:0076, 100% maatulundusmaa) maaüksust eraldab Soodevahe peakraav (registrikood VEE1092700). Kraavi kallasraja, veekaitse- ja ehituskeeluvöönditega arvestatakse planeerimisprotsessi käigus.

Planeeringuga tehakse ettepanek jagada maatulundusmaa sihtotstarbega Lepniku ja Lepliku kinnistud äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntideks ning muuta tootmismaa sihtotstarbega Lennuradari tee 6 kinnistu sihtotstarve äri- ja tootmismaa. Planeeringus nähakse ette krunt Lennuradari teemaa laienduseks. Planeeritud äri- ja tootmismaa puhul mõlema sihtotstarbe osatähtsuse määramisel lähtutakse hoone suletud brutopinna kasutusotstarveteks jagunemisest ja rajatise puhul ehitise alusest pinnast.

Planeeritav ala piirneb igast küljest Rae valla üldplaneeringuga kavandatud tootmis- ja ärimaadega. Lähtudes üldplaneeringuga kavandatud maakasutustest ning tulenevalt maa-ala asukohast (elektriliinid, raudteede lähedus ja lennujaama lähedusest tulenev müra, tolm, reostus jms), on planeeritav ala sobilik äri- ja tootmistegevuse arendamiseks.

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

**Rae valla üldplaneering** näeb alale ette äri- ja tootmismaa juhtotstarbe

Planeeritav tegevus on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala perspektiivseks maakasutuse sihtotstarbeks ette nähtud tootmis- ja ärimaa. Vastavalt üldplaneeringule tuleb 10% krundi pindalast haljastada ning näha ette krundi iga 1000 m<sup>2</sup> kohta 1 puu (täiskasvamiskõrgusega vähemalt 10 meetrit). Läbivate teede äärde tuleb ette näha puudeallee, mille asukoht täpsustatakse detailplaneeringu koostamise käigus.

**Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024** kohaselt asub ala ÜVK piirkonnas.

## 3. Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse

Rae valla põhjaosa on kiirelt arenev nii elamuehituses kui ka äri- ja tootmispindade ehituses. Vastavalt Rae valla arengukavale 2025 ja Rae valla üldplaneeringule on peamised äri- ja tootmispirkonnad planeeritud valla põhjaossa valda läbivate magistraalteede Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ja Tallinna ringtee äärde ning valla alevike mõjupiirkondadesse – Jüri, Lagedi ja Assaku alevikku ja nende kontaktvööndisse. Kõige laiahaardelisem äri- ja tootmismaa areng on ette nähtud logistiliselt kõige suurema perspektiiviga piirkonda, magistraalteede liitumispunkti, Jüri alevikku ja selle kõrvalaladele. Tootmise arengut kavandatakse Soodevahe küla tööstuspiirkonda, mis on jätk Tallinna Suur-Sõjamäe tee ääres asuvale tootmisalale.

Detailplaneering paikneb eelpoolnimetatud piirkonnas.

## 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.

Vaadeldav ala paikneb Harju lavamaal. Ala pinnakatteks on moreen ja madalsooturvas. Aluspõhjas avaneb Ülem-Ordoviitsiumi ladestiku Viivikonna kihistu detriitne savikas lubjakivi kukersiidi vahekihtidega. Vastavalt Maa-ameti maardlate rakendusele on lähim maardla planeeringualast 70 meetri kaugusel lõuna suunas (Rae turbamaardla) – teisel pool Soodevahe peakraavi. Rae turbatootmisala (HRAM-025 (L.MK.HA-169369)) paikneb 190 m kaugusel planeeringualast. Planeeritav tegevus ei oma mõju registrisse võetud looduvaradele.

Piirkond on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala ehk edasises planeerimismenetluses on vajalik näha ette meetmed põhjavee kaitseks. Kõvakattega platsidelt kogutav sademevesi tuleb enne sademeveekanalisatsiooni juhtimist puhastada lokaalpuhastites (liiva- ja õlipüüdurid), nende asukoht täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus. Planeeringualal tekkivat katustelt ärajuhitavat sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel.

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal osalt kõrge radoonisaldusega pinnas (50 – 150 kBq/m<sup>3</sup>). Planeeringus on vajalik näha ette meetmed radooni vähendamiseks hoonete kontoriosades.

Lähim madalam ja liigniisketel perioodidel üleujutatav ala on planeeringuala lõunaosas Soodevahe peakraavi ääres. Planeeringuala piirneb Soodevahe peakraaviga, mille kallasraja, veekaitse- ja ehituskeeluvöönditega arvestatakse planeerimisprotsessi käigus. Kui planeerimisprotsessi käigus nähakse ette meetmed, et saasteained ei satuks Soodevahe peakraavi, siis eeldatavat mõju kaldale ei ole.

Planeeritaval alal asuvad endised aiamaad, millest osad on hüljatud ning osad kasutusel. Alal või paikneda ka ebaseaduslikke puurkaeve. Planeerimisprotsessi käigus tuleb välja selgitada, kas alal paikneb ebaseaduslikke kaeve. Lisaks peab seletuskirjas kajastama, et ebaseaduslike puurkaevude leidmisel tuleb need tamponeerida vastavalt keskkonnaministri 17.07.2015 määrusele nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“.

Planeeringualal puudub mets metsaseaduse mõistes ning seega mõju metsadele puudub. Lähtetingimuste kohaselt tuleb ette näha krundi iga 1000 m<sup>2</sup> kohta vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 10 m. Läbivate teede äärde planeerida puudeallee.

Hoonetehitus nõuab palju ressursse. Samas need ressursid (N: kruus, liiv, puit jms) pärinevad teistest piirkondadest, sest kohapeal neid ei ole. Ehitustegevuse käigus tarvitatavate materjalide, vee ja tekkiva reovee koguseid ei ole täpselt teada.

Rajatavate hoonete energiamahukus on suur. Energiakasutus on seotud kaevemehhanismide, veokite ja teiste mehhanismide poolt kütuse (põhiliselt vedelkütuse) kasutamisega. Mõningal määral kasutatakse ehitusprotsessis elektrienergiat. Hoonete kasutamisel vajatakse eelkõige elektrit. Eeldatavalt lahendatakse hoonete kütmine kohapealsete väikeste katlamajade abil, mis omakorda eeldab kütuse kasutamist. Kui on selgunud planeeritavate katlamajade võimsus ja vajamineva kütuse kogus ja liik, selgub ka kas on vaja taotleda välisõhu saasteluba või mitte. Välisõhu saasteloa taotluse menetlemise käigus kaalutakse ka keskkonnamõjude hindamise vajadust.

Enne ehitustööde algust on vajalik kinnistud puhastada seal olevatest jäätmetest, mis on sinna ebaseaduslike aiamaade rajamise käigus toodud. Detailplaneeringu seletuskirjas kirjeldada, kuidas toimub „pilpaküla“ ala korrastamine enne hoonete ehitustööde algust.

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 koguseid ei ole teada. Hoonete kasutamisel tekivad eeldatavalt põhiliselt pakendijäätmed ja olmejäätmed. Ehitusega kaasnevad jäätmed viiakse taaskasutusse. Oluline mõju puudub. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud valla jäätmehoolduseeskirjaga. Konkreetsed tegevused on välja toodud jäätmehoolduseeskirjas. Tegevuse jäätmete- ja energiamahukust on võimalik piirata kasutades parimaid võimalikke tehnoloogiasid. Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust.

Hoonete kasutamisel kulub olmevett ja tuleb ära juhtida reovett. Olenevalt hoone kasutamise iseloomust võib vett vaja minna ka tehnoloogilisteks protsessideks. Täpsed kogused ei ole teada ning need selguvad detailplaneeringu menetluse ning hoonete ehitusprojektide koostamise käigus. Detailplaneeringuala liidetakse Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga. Reovesi käideldakse vastavalt nõuetele Paljassaare reoveepuhastis. Uusehituse varustamine veega, olmereovete ja sadevete kanaliseerimine toimub väljaehitatud ja perspektiivselt ehitatavate võrkude baasil vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele ja seega ei kujuta täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski.

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

Ehitamise perioodil esineb kindlasti müra (materjali vedavad autod, vaiade rammimine jne). Arvestades, et objekt paikneb I klassi maantee kõrval, siis ehituse müra ei mõjuta ümberkaudseid objekte.

Äri- ja tootmisettevõtete tegevusest tingitud müratase ei tohi ületada 65 dB päevasel ajal ja 55 dB öisel ajal. Alus sotsiaalministri 04.märtsi 2002 a määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti Standard “EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“. Arvestades, et eelhinnangu koostamise faasis ei ole teada täpsema planeeritava tegevuse iseloom, ei saa anda hinnangut kaitsemeetmete võimalku müra iseloomu kohta.

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. Hilisema vibratsiooni kohta eelhinnangu tegemisel teave puudub.

Eelhinnangu koostamise faasis valguse, soojuste, kiirguse ja lõhna reostust ette ei ole näha.

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

Detailplaneeringu realiseerumisel ei minda vastuollu Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktidega.

#### 6. 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 äri- ja tootmishoonete rajamine ei põhjusta olulist kumulatiivset mõju.

Planeeringuga kavandatu mõju ei ole oluline ning mõju ei ulatu väljapoole planeeritavat ala. Planeeringuga kavandatav lahendus toob alale juurde uusi ettevõtteid, elavdades nii piirkonna majandustegevust.

Mõju avaldub eelkõige looduskeskkonnale ning lühiajalisel ehitusperioodil, mil kasutatakse ehitusmasinaid hoonete ja rajatiste püstitamiseks. Ehitusmasinate müra võib peletada linde. Hävib hoonete alla jääv taimestik. Siiski arvestades, et planeeringuala on osa endisest „pilpakülast“, siis detailplaneeringu realiseerumise mõju on pigem positiivne, kuna korrastatakse ala, kus aastate jooksul on toimunud ebaseaduslik jäätmekäitus.

Piiriülest 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.

Puudub teave, et Rae valla ettevõtetest oleks vaadeldavale piirkonnale käesoleval ajal registreeritud oluline negatiivne mõju.



### 7. Oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. 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. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt on võimalik, et esineb avariolukordasid, mille tulemusena reostub või saastub pinnas, pinnavesi, põhjavesi, õhk. Võimalikud avariolukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused on vajalik planeerimismenetluses läbi kaaluda. Reostusohu pinnasele, pinna- ja põhjaveele võib põhjustada mõni suurem ja pikemaajaline avarii reoveetrassidega.

Hetkel ei ole teada planeeritava tegevuse iseloom ning seoses sellega ei ole võimalik käesoleva eelhinnangu faasis anda hinnangut võimalikele opereerimisaegsetele mõjudele.

### 8. 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. Tootmishoonete rajamise sotsiaalse mõju ruumiline ulatus on suur, see võib olla ka valla piiride ülene. Rajatavad tootmishoone loovad juurde töökohti.

Lähim majapidamine asub Muhu katastriüksusel (65301:002:1280). Ülejäänud piirkonna üksikud elamud jäävad juba planeeringualast kaugemale. Planeeringu koostamisel võtta arvesse sotsiaalministri 04. märtsi 2002 a määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”.

### 9. Eeldatavalt mõjutatava 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). Mõju kasvupinnasele on oluline, kuid negatiivset mõju kasvupinnasele saab vähendada kasvupinnase eemaldamisega, ladustamisega kuhilates ja selle hilisema kasutamise haljastustöödel. Kaevanditest eemaldatud pinnast saab kasutada (sõltuvalt materjalist) osaliselt kohapeal täite- ja tasandustöödel. Kaevanditest eemaldatud pinnase koguste ja hilisema käitlemise kohta info puudub. Täpne mõju suurus ja ulatus ei ole teada, kuid see ei ole oluliselt negatiivne.

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.

Tegemist on endiste aiamaade alaga, mis korrastamata ja alal on jäätmeid. Alal puudub kultuuripärand. Vastavalt Maa-ameti kaardiserverile (27.07.2015) ei ole detailplaneeringu ala vahetus lähialas muinsuskaitsealuseid objekte. Planeeringualast lääne suunas 800 m kaugusel paikneb arheoloogiamälestis kultusekivi (18874).

### 10. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele

Vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti kaardiserverile ei ole detailplaneeringu vahetus lähialas kaitstavaid loodusobjekte (27.07.2015).

### 11. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale

Vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti kaardiserverile ei ole detailplaneeringu vahetus lähialas Natura 2000 võrgustiku ala (27.07.2015). Lähim Natura 2000 ala on Pirita loodusala (EE0010120) 3,7 km kaugusel kirde suunas. Negatiivset mõju ei ole näha, sest lähialas ei paikne ühtegi Natura 2000 ala, seega pole teada negatiivse keskkonnamõju olemus, ulatus, suurus ja tähtsus.

### 12. KeHJS § 33 lõikes 6 nimetatud asutuse seisukohad

Planeeringu eelhinnangu ja lähteseisukohtade koostamise ajal ei tuvastatud asutusi, keda strateegilise planeerimisdokumendi või kavandatava tegevuse rakendamisega eeldatavalt kaasnev keskkonnamõju tõenäoliselt puudutab või kellel võib olla põhjendatud huvi eeldatavalt kaasneva keskkonnamõju vastu.

### **Eeltoodust tulenevalt on planeerimismenetluse käigus vajalik:**

- 1) ette näha meetmed radoonitaseme vähendamiseks kontoriruumides;
- 2) ette näha meetmed põhjavee kaitseks. Kõvakattega platsidelt kogutav sademevesi tuleb enne sademeveesüsteemi juhtimist puhastada lokaalpuhastites (liiva- ja õlipüüdurid);
- 3) ette näha meetmed, mis välistavad saasteainete sattumise Soodevahe peakraavi;
- 4) detailplaneeringu seletuskirjas tuleb kirjeldada, kuidas toimub „pilpaküla“ ala korrastamine enne hoonete ehitustööde algust;
- 5) läbi kaaluda võimalikud avariolukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused;
- 6) välja selgitada, kas alal paikneb ebaseaduslikke puurkaeve ning ebaseaduslike puurkaevude ilmnmisel ette näha nende tamponeerimine vastavalt keskkonnaministri 09.07.2015 määrusele nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatis, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatis, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“;
- 7) välja selgitada kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud, mille tulemusel on võimalik detailplaneeringus ette näha müra-, vibratsioon-, saasteriski- ja insolatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimusi tagavad nõuded;
- 8) detailplaneeringu seletuskirjas tuleb sisuliselt ja võimalikult detailselt analüüsida keskkonnalubade taotlemise vajadust lähtuvalt planeeritavatest tegevustest (seal hulgas välisõhu saasteloa taotlemise vajadus katlamaja(de)le, vee erikasutusloa taotlemise vajadus sademevee juhtimiseks eesvoolu);
- 9) hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda standardist “EVS 842:2003 Ehitise helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.”.

## **Lõppjärelmus:**

Kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, 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. Võttes aluseks, et detailplaneeringuga kavandatakse äri- ja tootmispiirkonna rajamist, võib planeeringuga kaasnevaid keskkonnamõjusid lugeda väheoluliseks, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse algatamiseks Soodevahe küla Lepniku, Lepliku ja Lennuradari tee 6 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu osas.

Rae Vallavalitsusele teadaolevast informatsioonist tulenevalt saab järeldada, et kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnanõuetega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt planeerimismenetluse käigus.

Koostas:

Birgit Parmas

Rae Vallavalitsuse keskkonnapetsialist