



RAE VALLAVALITSUS
KORRALDUS

Jüri

04. august 2015 nr 1099

Lehmja küla Maanteevahe kinnistu ja lähiala keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on moodustada üks tootmismaa ja üks transpordimaa sihtotstarbeline kinnistu, määrata tootmismaale ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeritavale alale on ette nähtud tootmis- ja ärimaa juhtotstarve. Planeeritav ala asub Lehmja külas riigimaantee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee ääres. Juurdepääs planeeritavale tootmismaa krundile nähakse ette Järveküla-Jüri teelt.

Planeeritava ala moodustab Maanteevahe kinnistu (registriosa 13654602, katastritunnus 65301:002:1692, suurus 18670 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa). Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks. Planeeringuala suurus on ligikaudu 2,0 ha.

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõige 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. Planeeringu eelhindangu 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.

Tulenevalt lisas olevast Lehmja küla Maanteevahe kinnistu ja lähiala keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangust 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);*
- *läbi kaaluda võimalikud avariiolekorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused;*

- välja selgitada kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud, mille tulemusel on võimalik detailplaneeringus ette näha müra-, vibratsiooni-, 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, § 31¹, § 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 välja toodut ja lisas olevat Lehmja küla Maanteevahe kinnistu ja lähiala keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut ning tulenevalt asjaolust, et detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Mitte algatada Lehmja küla Maanteevahe kinnistu ja lähiala detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilist hindamist.
2. Detailplaneeringu:
 - 2.1. koostamise korraldaja on Rae Vallavalitsus (aadress Aruküla tee 9, Jüri alevik, 75301, Harjumaa);
 - 2.2. koostaja on Optimal Projekt OÜ (aadress Tartu mnt 74, Tallinn, 10144, Harjumaa);
 - 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, jäätmeteke, 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 algatamata jätmise korraldusega on võimalik tutvuda Rae valla kodulehel 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 saada, 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

Lisa 1 Rae Vallavalitsuse 04.08.2015 korralduse nr 1099 juurde

Lehmja küla Maanteevahe kinnistu ja lähiala keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Taust:

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on moodustada üks tootmismaa ja üks transpordimaa sihtotstarbeline kinnistu, määrata tootmismaale ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

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 keskkonnavalaste 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 Lehmja külas riigimaantee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee ääres. Juurdepääs planeeritavale tootmismaa krundile nähakse ette Järveküla-Jüri teelt.

Planeeritava ala moodustab Maanteevahe kinnistu, katastritunnus 65301:002:1692, suurus 18670 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa. Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks. Planeeringuala suurus on ligikaudu 2,0 ha.

Planeeritav maa-ala paikneb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ja Aruküla-Jüri maantee vahelisel alal. Juurdepääs on tagatud planeeringualaga piirnevalt Aruküla-Jüri maanteelt. Käsitletaval alal puudub väärtuslik kõrghaljastus ning hoonestus, ala on söötis endine põllumaa.

Planeeringualast põhja suunas paikneb äri/tootmismaa sihtotstarbeline Platsi kinnistu, kuhu on kehtiva detailplaneeringu kohaselt lubatud ca 40% täisehitust. Planeeringuala piirneb Vaikepi kinnistuga, kuhu on algatatud detailplaneering, mis näeb alale ette kaks äri/tootmismaa ning ühe ärimaa sihtotstarbelise krundi. Vaikepi detailplaneeringu lahendusega on ette nähtud ühine mahasõit Järveküla-Jüri teelt, samuti on planeeritavatele kruntidele ühine juurdepääsutee. Teistest külgedest piirneb planeeringuala maatulundusmaa sihtotstarbeliste kruntidega.

Planeeringuala reljeef on suhteliselt tasane. Maapinna absoluutkõrgused jäävad peamiselt vahemikku 49,68 – 52,93 m.

Detailplaneeringu eesmärk on maatulundusmaa sihtotstarbeline kinnistu jagamine, moodustades kaks krunti, millest üks 100% ärimaa ja teine 40% ärimaa/60% tootmismaa sihtotstarbeline. Kuna tänapäeval on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud, siis on otstarbekas ärimaale lisada ka tootmismaa kõrvalotstarve, mis võimaldab ala arendada kas tootmis- või ärimaana või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina. Kruntide potentsiaalseteks uuteks omanikeks on tootmisega tegelevad ettevõtted, logistikalaod, kes lisaks lao- ja tootmispinnale vajavad ka büroopinda.

Juurdepääs planeeritavale alale on ette nähtud Järveküla-Jüri teelt ning kruntidele planeeritakse ühine juurdepääsutee mööda Vaikepi kinnistu piiri nii, et sõidutee jääb võrdsetes osades mõlema planeeritava ala peale. Sõidutee kohale määratakse naabrite vahel juurdepääsu servituut.

Planeeringulahendusega antakse lisaks planeeritavale alale juurdepääsu võimalus ka naaberkrundile Tõnuni-III.

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

Rae valla üldplaneering näeb alale ette äri- ja tootmismaa.

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

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

Harju maakonnaplaneering „Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine“ (menetletav) kohaselt kulgeb läänepoolne trassialternatiiv planeeringuala kõrvalt. Rail Balticu juhtkomitee 07.06.2015 otsusega jätkatakse raudtee planeerimist vaid läänepoolsel trassialternatiivil. Detailplaneeringu ja Rail Baltic raudtee vastuolu vältimiseks tuleb detailplaneeringus arvestada raudtee rajamisega.

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 tootmispiirkonnad 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. Aluspõhjas avaneb Ülem-Ordoviitsiumi ladestiku Kahula kihistu kaardistatav üksus 2 (varem Keila kihistu) savikas peene- ja mikrokristalliline lubjakivi ja mergel K-bentoniidi vahekihtidega. Vastavalt Maa-ameti maardlate rakendusele paikneb lähim maardla ja tegutsev karjäär 2,8 km kaugusel kirdes – Rae 2 turbatootmisala (HARM-063 (L.MK.HA-36003)). Planeeritav tegevus ei oma mõju registrisse võetud loodusvaradele.

Piirkond on kaitsmata põhjaveega ala ehk edasises planeerimismenetluses on vajalik näha ette meetmed põhjavee kaitseks. Kõvakattega platsidelt kogutav sademevesi tuleb enne sademeveekanaliseerimise 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/m³). Planeeringus on vajalik näha ette meetmed radooni vähendamiseks hoonete kontoriosades.

Lähim madalam ja liigniisketel perioodidel üleujutatav ala jääb planeeritavast alast loode suunda Tallinn-Tartu maantee äärde Assaku aleviku lähedale. Lähialal ei paikne registrisse kantud veekogusid. Eeldatavat mõju kaldale ei ole.

Planeeringualal puudub mets metsaseaduse mõistes ning seega mõju metsadele puudub. Lähtetingimuste kohaselt tuleb väärtuslik kõrghaljastus säilitada ning lisaks peab 15% krundi pinnast olema haljasala. Krundi iga 800 m² kohta ette näha vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 10 m. Maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala. Läbivate teede äärde tuleb rajada puudeallee.

Hoonetehitus nõuab palju ressursse. Samas need ressursid (N: kruus, liiv, puit jms) pärinevad teistest piirkondadest, sest kohapeal neid ei ole. Ehitustegevuse käigus tarvitavate 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.

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 tehnoloogiaid. Nõuetekohasel käitllemisel 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”. Hoonete planeerimisel arvestada detailplaneeringu ala kõrvale planeeritava Rail Balticu trassikoridorist tuleneva võimaliku müraga. Arvestades, et eelhindangu koostamise faasis ei ole teada täpsem planeeritava tegevuse iseloom, ei saa anda hinnangut käitise opereerimisel tekkiva võimaliku 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 eelhindangu tegemisel teave puudub.

Eelhindangu koostamise faasis valguse, soojuse, 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.

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. Tootmis- ja ärihoonete rajamise

sotsiaalse mõju ruumiline ulatus on suur, see võib olla ka valla piiride ülene. Rajatavad tootmishooned loovad juurde töökohti.

Lähim majapidamine asub Männi (65301:002:0097) katastriüksusel vahetult planeeringuala kõrval. Planeeringuala ja elamut eraldab kõrghaljastuse vöönd. 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 ja 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 söötis rohumaaga. Tegemist on piirkonnas esineva tüüpilise kooslusega ning seetõttu alal eeldatavasti täiendavat väärtust ei ole. Alal puudub kultuuripärand. Vastavalt Maa-ameti kaardiserverile (28.07.2015) ei ole detailplaneeringu alas muinsuskaitsealuseid objekte. Teisel pool Jüri-Järveküla maanteed paikneb arheoloogiamälestis Ohvrikivi "Tohtrikivi" (18851).

10. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele

Vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti kaardiserverile ei ole detailplaneeringu vahetus lähialas kaitstavaid loodusobjekte (28.07.2015). Lähim kaitstav loodusobjekt on 2,2 km kaugusel kirdes paiknev J. Raeda selektsiooniaed (KLO1200546). Eeldatav mõju kaitstavatele loodusobjektidele puudub.

11. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale

Vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti kaardiserverile ei ole detailplaneeringu vahetus lähialas Natura 2000 võrgustiku ala (28.07.2015). Lähim Natura 2000 ala on Rahumäe loodusala (EE0010143) 9,7 km kaugusel loode 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 eelhindangu 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:

- ette näha meetmed radoonitaseme vähendamiseks kontoriruumides;
- ette näha meetmed põhjavee kaitseks. Kõvakattega platsidelt kogutav sademevesi tuleb enne sademeveesüsteemi juhtimist puhastada lokaalpuhastites (liiva- ja õlipüüdurid);
- läbi kaaluda võimalikud avariolukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused;
- välja selgitada kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud, mille tulemusel on võimalik detailplaneeringus ette näha müra-, vibratsiooni-, 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."

Lõppjärelendus:

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 ümbritsevatele 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 Lehmja küla Maanteevahe kinnistu ja lähiala detailplaneeringule.

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

Koostas:

Birgit Parmas

Rae Vallavalitsuse keskkonnaspetsialist