



RAE VALLAVALITSUS
KORRALDUS

Jüri

20. oktoober 2015 nr 1599

Lagedi aleviku Jaama tn 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu väiksemateks elamumaa kruntideks, moodustada üldmaa krunt haljasala rajamise tarbeks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeritavale alale on ette nähtud perspektiivne elamumaa juhtotstarve.

Planeeritava ala moodustab Jaama tn 5 kinnistu, katastritunnusega 65301:011:0170, suurus 6.96 ha, sihtotstarbega 100% maatulundusmaa. Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks. Planeeringuala suurus on ligikaudu 7,0 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 määruuses nimetatud tegevust. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ § 13 punkti 2 kohaselt tuleb keskkonnamõjude hindamise vajalikkust kaaluda KeHJS § 6 lõikes 1 ning käesolevas määruuses nimetatud juhul muuhulgas ka ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni ning elurajooni 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 lähteseisukohad ja KSH eelhindang koos mitteamalgatamise eelnõuga saadeti seisukoha kujundamiseks Keskkonnaametile ja Muinsuskaitseametile.

Keskkonnaamet oma 12.10.2015 vastuskirjas nr HJR 6-8/15/20702-2 on seisukohal, et arvestades olemasolevat olukorda ning teadaolevat informatsiooni, ei kavandata algatatava detailplaneeringuga tegevusi, mis võiks eeldatavalt kaasa tuua olulise keskkonnamõju. Seega pole KSH algatamine eeldatavalt vajalik. Juhime tähelepanu, et tulenevalt planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 12 on keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine üks detailplaneeringu ülesandeid.

Muinsuskaitseamet oma 11.11.2015 vastuskirjas nr 1.1-7/2299-1 ei nõua vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 6 keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist.

Tulenevalt lisas olevast Lagedi aleviku Jaama tn 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangust on planeerimismenetluse käigus vajalik:

- 1) ette näha meetmed radoonitaseme vähendamiseks;
- 2) ette näha meetmed põhjavee kaitseks. Kõvakattega platsidelt kogutav sademevesi on soovitatav enne sademeveesüsteemi juhtimist puhastada lokaalpuhastites (liiva- ja õlipüüdurid);
- 3) ette näha meetmed, mis välistavad saasteainete sattumise Pirita jõkke;
- 4) läbi kaaluda võimalikud avariolukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused;
- 5) välja selgitada kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud, mille tulemusel on võimalik detailplaneeringus ette näha müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimused ning muud keskkonningimusi tagavad nõuded;
- 6) 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);
- 7) hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda standardist "EVS 842:2003 Ehitise helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.";
- 8) veehaarde sanitaarkaitsealal, tuleb arvestada veeseaduse §-s 28¹ sätestatud kitsendustega;
- 9) Pirita jõgi on arvatud planeeringuala ulatuses ka lõhe, jõforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaikade nimistusse vastavalt keskkonnaministri 15.06.2004 määrusele nr 73. Sellest tulenevalt peab kavandatav tegevus olema kooskõlas looduskaitseseaduse §-s 51 sätestatuga;
- 10) arvestades piirkonna arheoloogiapärandi rohkust tuleb pinnasetöodel arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseseadusest tulenevalt (§§ 30-33, 44³) on leiu ilmnemisel leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teavitama sellest Muinsuskaitseametit.

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 2; 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 Lagedi aleviku Jaama tn 5 kinnistu ja 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 Lagedi aleviku Jaama tn 5 kinnistu ja 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 Maaplaneeringud OÜ (aadress Mustamäe tee 51, Tallinn, 10621);
- 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 muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.
4. Keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise 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 ning kirjaga KeHJS § 33 lõikes 6 nimetatud asutusi.
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/

Mart Võrklaev
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär

Lagedi aleviku Jaama tn 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang

Taust:

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu väiksemateks elamumaa kruntideks, moodustada üldmaa krunt haljasala rajamise tarbeks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeritavale alale on ette nähtud perspektiivne elamumaa juhtotstarve.

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 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 määruses nimetatud tegevust. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ § 13 punkti 2 kohaselt tuleb keskkonnamõjude hindamise vajalikkust kaaluda KeHJS § 6 lõikes 1 ning käesolevas määruses nimetatata juhul muuhulgas ka ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni ning elurajooni 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 jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel;
- mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju;
- oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus;
- mõju suurus ja ruumiline ulatus, sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond;
- eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus;
- mõju kaitstavatele loodusobjektidele;
- eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale.

Hinnang:

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

Planeeritava ala moodustab Jaama tn 5 kinnistu, katastritunnusega 65301:011:0170, suurus 6.96 ha, sihtotstarbega 100% maatulundusmaa. Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks. Planeeringuala suurus on ligikaudu 7,0 ha.

Jaama tn 5 kinnistul on ehisregistri andmetel laut (reg. kood 116038526), kelder (reg. kood 116038528), ait (reg. kood 116038525), saun (reg. kood 116038523), elamu (reg. kood 116038522). Valdav osa planeeritavast alast on rohumaa, kinnistu põhja ja lõuna osa on kaetud kõrghaljastusega.

Planeeritav ala ulatub Piritä jõe. Jõe kallakraja, veekaitse- ja ehituskeeluvöönditega arvestatakse planeerimisprotsessi käigus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu väiksemateks elamumaa kruntideks, moodustada üldmaa krunt haljasala rajamise tarbeks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Planeeritav ala paikneb olemasoleva ja planeeritava elamupiirkonna vahel. Läheduses paikneb rongipeatus, kool, keskusehoone. Planeeritav ala on sobilik elamupiirkonna arendamiseks, sest planeerimistegevus toimub aleviku sees ning selle tulemusel alevik tiheneb mitte ei valgu laiali.

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

Rae valla üldplaneering näeb alale elamumaa sihtotstarbe.

Planeeritav tegevus on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala perspektiivseks maakasutuse sihtotstarbeks ette nähtud elamumaa. Vastavalt üldplaneeringule tuleb elamumaa kruntidel näha ette krundi iga 300 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 6 m. Läbivate teede äärde näha ette puudealleed.

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 üldplaneeringule on suuremate perspektiivsete elamualade asukohad planeeritud:

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

Üldplaneeringuga kavandatud suurematele elamualadele nähakse ette puhke- ja pargialade rajamine vastavalt Euroopa Liidu tasandil antud soovituslikele suunistele ning lähinaabrite tavapraktikale. Perspektiivsetele elamualadele kavandatud suuremad rohevööndid on arvatud rohevõrgustiku hulka ning tähistatud Rae valla üldplaneeringu maakasutuse ja piirangute kaartidel.

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 jõesetted. Aluspõhjas avaneb Kesk-Ordoviitsiumi ladestiku Kõrgekalda kihistu savikas lubjakivi ja mergel. Vastavalt Maa-ameti maardlate rakendusele on lähim maardla planeeringualast 1,4 kilomeetri kaugusel lääne suunas (Rae turbatootmisala HRAM-025 (L.MK.HA-169369)) – teisel pool Tallinna ringteed. 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 on soovitav enne sademeveekanaliseerimise juhtimist puhastada lokaalpuhastites (liiva- ja õlipüüdurid), nende asukoht täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus. Planeeringualal tekkivat katustelt ärajuhivat sademevett on soovitav kasutada haljastuse hooldamisel.

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal kõrge radoonisaldusega pinnas (50 – 150 kBq/m³). Planeeringus on vajalik näha ette meetmed radooni vähendamiseks hoonetes.

Lähim madalam ja liigniisketel perioodidel üleujutatav ala on planeeringuala põhjaosas Pirita jõe ääres. Planeeringuala piirneb Pirita jõega, mille kallasraja, veekaitse- ja ehituskeeluvöönditega arvestatakse planeerimisprotsessi käigus. Kui planeerimisprotsessi käigus nähakse ette meetmed, et saasteained ei satuks Pirita jõkke, siis eeldatavat mõju kaldale ei ole.

Planeeringualal paikneb kõrghaljastus peamiselt ala põhjaosas Pirita jõe ehituskeeluvööndis. Ülejäänud ala on pigem looduslik rohumaa, kus kasvab üksikuid puid. Lähtetingimuste kohaselt tuleb ette näha krundi iga 300 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 6 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.

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, vanapaber 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. Konkreetsete tegevused on välja toodud jäätmehoolduseeskirjas. Tegevuse jäätmete- ja energiamahukust on võimalik piirata kasutades parimaid võimalikke tehnoloogiaid. Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust.

Ala planeeritud kasutuselevõtt toob endaga kaasa olmevee kasutamise elamutes. Ala liidetakse ühisveevärgiga (ja ka ühiskanalisatsiooniga). Arvestades, et alale rajatakse 1 üksikelamu, 10 paariselamut, 5 kortermaja kuni 40 korteriga (arvestusliku keskmise veetarbega 0,5m³ päevas ehk 182,5 m³ aastas – kokku elamuühikuid 61), on ala aastane veevajadus 11132,5 m³. Ühisveevärk tagab sellise veevajaduse.

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.

Planeeringuga täiendavat müra ei lisandu, sest planeeringuga nähakse ette elamute ehitamist. Esineb ehitusaegset müra, mil liiguvad materjali vedavad autod. Ehitustööde läbiviimisel peab lähtuma Rae valla avaliku korra eeskirjast ning ehitusaegne müra ei tohi ületada sotsiaalministri 04. märtsi 2002 a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ II kategooria aladel. Vastavalt Rae valla menetletavale üldplaneeringule on ala elamumaa sihtotstarbega ehk siis II kategooria alune ala. Planeeritavatel aladel on II kategooria ekvivalenttase päeval 55 dB ja öösel 45 dB.

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

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 elamute 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 elamuid, kasvatades piirkonna elanikkonda ning tihendades Lagedi alevikku.

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.

Mõju on kõige suurem ehitamise ajal ning kui elamud on valminud, siis täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.

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.

Detailplaneeringu realiseerimise sotsiaalne mõju on pigem positiivne. Lagedi alevik, mille elanike arv on viimastel aastatel pigem stabiilne olnud, hakkab kasvama.

Lähim majapidamine asub paikneb detailplaneeringuala põhjaosas Pirita jõe ääres. 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 kasutamiseega 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.

Vastavalt Maa-ameti kaardiserverile (08.09.2015) on ala põhjapiiril asulakoht (registrinumbriga 18783), mille kaitsevöönd ulatub planeeringualale.

10. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele

Vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti kaardiserverile paikneb detailplaneeringu põhjaosas Pirita jões III kaitsekategooria aluste võldase (*Cottus gobio*) ja hingi (*Cottus taenia*) elupaigad (08.09.2015 seisuga). Kui jälgitakse veekaitse nõudeid, siis eeldatavasti ei mõjuta planeeritav tegevus kaitsealuste liikide elupaika.

Pirita jõgi on arvatud planeeringuala ulatuses ka lõhe, jõeforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaikade nimistusse vastavalt keskkonnaministri 15.06.2004 määrusele nr 73. Sellest tulenevalt peab kavandatav tegevus olema kooskõlas looduskaitse seaduse §-s 51 sätestatuga.

11. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale

Vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti kaardiserverile ei ole detailplaneeringu vahetus lähialas Natura 2000 võrgustiku ala (08.09.2015). Lähim Natura 2000 ala on Pirita loodusala (EE0010120) 5,1 km kaugusel Pirita jõe mööda allavoolu. Kui jälgitakse veekaitse nõudeid, siis ei mõjuta planeeritav tegevus Natura 2000 elupaika.

12. KeHJS § 33 lõikes 6 nimetatud asutuse seisukohad

Detailplaneeringu lähteseisukohtade eelnõu ja KSH eelhinnang koos KSH mittealgatamise eelnõuga saadeti seisukoha kujundamiseks Keskkonnaametile ja Muinsuskaitseametile.

Keskkonnaamet tõi oma 12.10.2015 vastuskirjas nr HJR 6-8/15/20702-2 välja mõned märkused korralduse eelnõu ning KSH eelhinnangu kohta:

- KSH mittealgatamise korralduse eelnõu punktis 5 on toodud KSH mittealgatamisest teavitamise viisid. Juhime tähelepanu, et korralduse eelnõus esitatu ei vasta täielikult KeHJS § 35 lg 6 sätestatule. Palume eelnõu täiendada ja viia vastavusse kehtiva õigusega.
- Juhime tähelepanu, et puurkaevul on sanitaarkaitseala, mitte sanitaarkaitsevöönd. Palume korralduste eelnõusid korrigeerida. Peame vajalikuks mainida, et kavandades tegevusi veehaarde sanitaarkaitsealal, tuleb arvestada veeseaduse §-s 28¹ sätestatud kitsendustega.
- Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade punktis 2.4 on välja toodud, et alal esinevad hingist ja võldasest tulenevad kaitsevööndid. Juhime tähelepanu, et tegemist on kaitsealuste liikidega, kes ei ole looduskaitse objekt looduskaitse seaduse § 14 alusel ning kellele ei kohaldu looduskaitse objekti kaitsevöönd. Palume sõnastust parandada. Selgitame, et kaitsealuse liigi puhul tuleb lähtuda looduskaitse seaduse § 55 sätestatust.
- Palume esitatud materjalides kajastada, et Pirita jõgi on arvatud planeeringuala ulatuses ka lõhe, jõeforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaikade nimistusse vastavalt keskkonnaministri 15.06.2004 määrusele nr 73. Sellest tulenevalt peab kavandatav tegevus olema kooskõlas looduskaitse seaduse §-s 51 sätestatuga. Palume materjale täiendada.
- Juhime tähelepanu, et veeseadus § 8 lg 2 p 4 tulenevalt on heitvee või saasteainete suublasse (sh põhjavette) juhtimisel vajalik taotleda vee erikasutusluba.

Vaatamata eelpool esitatud märkustele on Keskkonnaamet seisukohal, et arvestades olemasolevat olukorda ning teadaolevat informatsiooni, ei kavandata algatatava detailplaneeringuga tegevusi, mis võiks eeldatavalt kaasa tuua olulise keskkonnamõju. Seega pole KSH algatamine eeldatavalt vajalik. Juhime tähelepanu, et tulenevalt planeerimisestuse § 126 lg 1 p 12 on keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine üks detailplaneeringu ülesandeid.

Muinsuskaitseamet oma 11.11.2015 vastuskirjas nr 1.1-7/2299-1 ei nõua vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 6 keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist. Detailplaneeringu seletuskirja lisada: Arvestades piirkonna arheoloogiapärandi rohkust tuleb pinnasetööl arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseestusest tulenevalt (§§ 30-33, 44³) on leiu ilmnmisel leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teavitama sellest Muinsuskaitseametit.

Eeltoodust tulenevalt on planeerimismenetluse käigus vajalik:

- 1) ette näha meetmed radoonitaseme vähendamiseks;
- 2) ette näha meetmed põhjavee kaitseks. Kõvakattega platsidelt kogutav sademevesi on soovitatav enne sademeveesüsteemi juhtimist puhastada lokaalpuhastites (liiva- ja õlipüüdurid);
- 3) ette näha meetmed, mis välistavad saasteainete sattumise Pirita jõkke;
- 4) läbi kaaluda võimalikud avariilukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused;
- 5) välja selgitada kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud, mille tulemusel on võimalik detailplaneeringus ette näha müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimusi tagavad nõuded;
- 6) 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);
- 7) hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda standardist "EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.";
- 8) veehaarde sanitaarkaitsealal, tuleb arvestada veeseaduse §-s 28¹ sätestatud kitsendustega;
- 9) Pirita jõgi on arvatud planeeringuala ulatuses ka lõhe, jõeforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaikade nimistusse vastavalt keskkonnaministri 15.06.2004 määrusele nr 73. Sellest tulenevalt peab kavandatav tegevus olema kooskõlas looduskaitseestuse §-s 51 sätestatuga;
- 10) arvestades piirkonna arheoloogiapärandi rohkust tuleb pinnasetööl arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseestusest tulenevalt (§§ 30-33, 44³) on leiu ilmnmisel leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teavitama sellest Muinsuskaitseametit.

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 ümbritsevale

keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Võttes aluseks, et detailplaneeringuga kavandatakse elamupiirkonna rajamist, võib planeeringuga kaasnevaid keskkonnamõjusid lugeda väheoluliseks, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse algatamiseks Lagedi aleviku Jaama tn 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osas.

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