



RAE VALLAVALITSUS
KORRALDUS

Jüri

09. veebruar 2016 nr 205

**Aaviku küla Tamme tee 2 kinnistu ja lähiala
detailplaneeringu koostamise algatamine ning
lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju
strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikud AVMP arenduse grupp OÜ, keda esindab juhatuse liige Mihhail Panasjuk, Viktor Panasjuk ja Mihhail Panasjuk on esitanud taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Aaviku külas asuval Tamme tee 2 kinnistul (registriosa 4364902; katastritunnus 65301:003:0877; pindala 6,28 ha; sihtotstarve 100% maatulundusmaa).

Aaviku küla Tamme tee 2 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu elamumaa kruntideks ning üldkasutatava maa ja transpordimaa kruntideks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 6,3 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on kavandatud väikeelamute maa.

Detailplaneeringu:

- koostamise algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Rae Vallavalitsus (aadress Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301, Harjumaa);
- koostaja on Tartu Arhitektuuribüroo OÜ (aadress Ülikooli tn 4-3, Tartu, 51003, Tartumaa).

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.

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

Arvestades eeltoodut ja lähtudes planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 125 lõikest 2, § 126, § 127 lõigetest 1 ja 2, § 128 lõigetest 1 ja 5-8; keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõige 2 punktist 10, § 31 punktist 1, § 31¹, § 33 lõige 2 punktist 4, § 33 lõigetest 3-5, § 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 20.09.2012 otsusega

nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringust; Rae Vallavolikogu 10.02.2009 määrusega nr 108 kehtestatud Rae valla ehitusmääruse § 4 lõige 3 punktist 1; Rae valla, huvitatud isikute AVMP arenduse grupp OÜ, keda esindab juhatuse liige Mihhail Panasjuk, Viktor Panasjuk ja Mihhail Panasjuk ning detailplaneeringu koostaja Tartu Arhitektuuribüroo OÜ, keda esindab juhatuse liige Urmas Makrjakov vahel sõlmitud ja 04.01.2016 jõustunud lepingust; AVMP arenduse grupp OÜ, Viktor Panasjuk ja Mihhail Panasjuk poolt esitatud ühisest taotlusest; Rae Vallavalitsuse maa- ja keskkonnaameti ettepanekust ning olles tutvunud korralduse lisas olevate detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadega ja keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnanguga, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Algatada Aaviku küla Tamme tee 2 ja lähiala detailplaneeringu koostamine Harjumaal Rae vallas Aaviku külas ligikaudu 6,3 ha suuruse ala planeerimiseks.
2. Jätta Aaviku küla Tamme tee 2 ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata, kuna detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada korralduse lisa 2 punktis 13 nimetatud tegevusi.
3. Kinnitada Aaviku küla Tamme tee 2 ja lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, mis kehtivad kuni 09. veebruar 2017, vastavalt korralduse lisale 1.
4. Korraldusega on võimalik tutvuda Rae valla kodulehel www.rae.ee ja tööpäevadel Rae Vallavalitsuses aadressil Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301 Harjumaa.
5. Avaldada teade detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta Ametlikes Teadaannetes ja Rae valla kodulehel ning teavitada asjaomaseid ametiasutusi.
6. Teavitada detailplaneeringu koostamise algatamisest ajalehtedes Harju Elu ja Rae Sõnumid ning Keskkonnaametit, Terviseametit, Maanteeametit 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/

Mart Võrklaev
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD

Aaviku küla Tamme tee 2 ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu elamumaa kruntideks ning üldkasutatava maa ja transpordimaa kruntideks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on kavandatud väikeelamute maa.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT, MAAOMAND

2.1.1. Planeeritav ala asub Aaviku külas, Jüri-Vaida tee ja Tiigi tn nurgal. Juurdepääs alale on planeeritud avalikult kasutatavalt Tiigi tänavalt ja Jüri-Vaida teelt.

2.1.2. Planeeritava ala moodustab:

- Tamme tee 2 kinnistu, katastritunnus 65301:003:0877, suurus 6,28 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa, kaasomanikud on AVMP arenduse grupp OÜ, Viktor Panasjuk ja Mihhail Panasjuk.

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

2.1.3. Planeeringuala suurus on ligikaudu 6,3 ha.



2.2. HOONESTUS JA HALJASTUS

Tamme tee 2 kinnistul on ehitisregistri andmetel üksikelamu (120259831). Kinnistul kasvab vähene kõrghaljastus, tegu on loodusliku rohumaaga. Reljeefilt on kinnistu tasane, kõrgused on vahemikus 42,5 – 44,0 m.

2.3. TEHNOVÕRGUD

Planeeritavalt ala läbib elektriõhuliin 1-20 kV tunnusega K42898802, puurkaev tunnusega PRK0004934 ja sidetrass tunnusega 89886340.

2.4. PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- riigitee Jüri-Vaida kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 50 m;
- Tiigi tn kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 10 m;
- elektriõhuliin 1-20 kV tunnusega K42898802 kaitsevöönd 10 m liini teljest mõlemale poole;
- puurkaev tunnusega PRK0004934 sanitaarkaitseala $r=50$ m;
- sidetrass tunnusega 89886340 kaitsevöönd 2 m liini teljest mõlemale poole;
- maaparandussüsteemi kaitsevöönd 1 m kraavi servast;

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

1. Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering (20.09.2012);
2. Rae valla ehitusmäärus (01.03.2009);
3. Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;
4. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
5. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 “Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
6. Katastriüksuse plaan.

3.2. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

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

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. Planeeringu koostamisel soovitatavalt kasutada detailplaneeringu koostamiseks ettenähtud leppemärke, mis on kättesaadavad Rahandusministeeriumi kodulehelt <http://www.fin.ee/ruumiline-planeerimine> .

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.

4.2. KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

4.2.1. Planeeritavate ühepereelamu kruntide min suurus on 1500 m² ning ehitusalune pind 10-20% olenevalt krundi planeeritavast suurusest. Elamu juurde võib rajada kuni 2 abihoonet, ehitusaluse pinnaga kokku kuni 40 m². Elamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 8 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m. Ühepereelamute kruntide katusekalle määrata kontaktvööndi üldise lähenduse järgi. Määrata hoone ±0.00.

4.2.2. Ridaelamute krundi koormusindeks 500. Ridaelamu korruselisus on kuni 2 ja kõrgus 8 m. Ridaelamute kruntide katusekalle määrata kontaktvööndi üldise lähenduse järgi. Määrata hoone ±0.00.

4.2.3. Elamumaa kruntide hoonestustingimuste väljatöötamisel tuleb arvestada 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.

4.2.4. Planeeritavatel kruntidel määrata ehitusalune pind ja täisehitus, hoonete arhitektuursed parameetrid ja kujundusprintsipiibid (korruselisus, maksimaalne kõrgus, välisviimistlus).

4.2.5. Näidata ära võimalikud/soovitavad hoonete asukohad.

4.2.6. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

4.3 HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1. Elamumaa kruntidel näha ette krundi iga 300 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 6 m. Elamumaa krundi ümber võib olla kuni 1,5 m piire. Piired ei tohi avaneda tänava poole. Määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist.

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

4.3.3. Elamumaa kruntide juurde rajada üldmaa krunt, kuhu saab rajada laste mänguväljakuid, palliplatse vms.

4.3.4. Lahendada heakorrastus ja olmeprügi kogumine.

4.4. TEED

4.4.1. Juurdepääs detailplaneeringualale planeerida avalikult kasutatavalt Tiigi tänavalt ja Jüri-Vaida teelt.

4.4.2. Krundi sisesed teed planeerida asfaltkattega, lähtetasemeks "hea tase".

4.4.3. Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas esitada parkimiskohtade arv. Parkimine lahendada moodustatavate elamumaa kruntide siseselt. Parkimiskohad planeerida vastavalt Rae valla üldplaneeringule, minimaalselt 2 kohta ühe elamuühiku kohta.

4.4.4. Kanda joonisele nähtavuskolmnurgad.

4.5. TEHNOVÕRGUD

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

4.5.2. Tehnovõrgud vee ja kanalisatsiooni osas lahendada ühisvõrkude baasil. Tehniliste tingimuste osas pöörduda AS-i ELVESO poole.

4.5.3. Elektrivarustus lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele. Elektriliinide ümbertõstmiseks taotleda võrguvaldajatelt tehnilised tingimused.

4.5.4. Sidevarustus lahendada vastavalt sideteenusepakkuja tehnilistele tingimustele.

4.5.5. Kavandatavate hoonete soojavarustus lahendada ühisevõrkude baasil. Tehniliste tingimuste osas pöörduda AS-i ELVESO poole.

4.5.6. Lahendada tuleb vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaažvee kõrvaldus kruntidelt eelvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sade- ja drenaažvee ärajuhtimise lahenduse tehniliste tingimuste osas pöörduda tegevuspiirkonna vee-ettevõtte poole. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Arvestada varemtehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine.

4.5.7. Lahendada tuletõrje veevarustus.

4.5.8. Puurkaev keskkonnaregistrikoodiga nr PRK0004934 tuleb tamponeerida.

5. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

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

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

- Põhja-Eesti Päästkeskus;
- Maanteeamet;
- Keskkonnaamet;
- Terviseameti Põhja talitus.

5.3. Koostöös saadud nõusolekud detailplaneeringu lahenduse kohta ja tehnovõrkude valdajate kooskõlastused lisada detailplaneeringule tabeli kujul.

6. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

6.1. Detailplaneering esitada planeerimisseaduses kehtestatud mahus juhindudes teistest seadustest ning vara ja maaomandit reguleerivatest õigusaktidest. Detailplaneeringu üldosas anda planeeringu vajalikkuse põhjendus ja haakuvus 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, illustreeriv joonis, tehnovõrkude plaan 1:500 või 1:1000, teede lõiked, tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eelvooluni.

6.3. Detailplaneering esitada Rae Vallavalitsusele 5 eksemplaris köidetult paberandjal ja digitaalselt CD-l ühes eksemplaris joonised .dwg- ja .pdf-formaadis, seletuskiri .doc- ja .pdf-formaadis.

Lisaks esitada ühes eksemplaris värviline detailplaneeringu põhijoonis avalikustamise läbiviimiseks.

6.4. Põhijoonisest esitada lisaks AutoCad2004 .dwg fail, kus sidusa joonega on ära toodud 4 kihti: planeeringuala; kinnistu piir; ehitusala; hoone. Kihtide nimetamisel tuleb kasutada ainult nimesid, mitte numbreid.

6.5. Kõik esitatavad AutoCad2004 .dwg failid peavad olema kahemõõtmelised ja Eesti Vabariigis kehtivas koordinaatsüsteemis. Sidusaid objekte kujutav geomeetria peab

olema ka digitaalses esitluses sidus (hoone peab olema kinnine kontuur, planeeritud trass peab kaevust kaevuni olema sidus)

6.6. Detailplaneering tuleb enne kehtestamist digitaalselt sisestada heaks kiitmiseks Rae valla digitaaljooniste arhiivi aadressil https://www.tarkvarastuudio.ee/rae_geo/index.php (kasutajapariolid tuleb küsida Rae Vallavalitsusest).

7. PLANEERINGU KOOSTAMISE EELDATAV AJAKAVA

7.1. Detailplaneeringu 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. Detailplaneeringu koostamise käigus koostada mürauuring, et selgitada välja planeeritava ala olemasoleva ning perspektiivne müraolukord ning määrata hoonete välispiirde heliisolatsiooni indeksi suurused ja tulenevalt sellest näha ette vajadusel müraleevendusmeetmed. Mürauuringus kajastada ka detailplaneeringuga suurenevast liiklussagedusest tulenevat müra. Mürauuringu koostamisel arvestada lisa 2 punktis 12 välja toodud Terviseameti suuniseid.

8.2. Detailplaneeringu koostamisse tuleb kaasata isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud.

8.3. Planeeritava alal tuleb teostada radooniuring rakendamaks vastavalt radoonitasemetele EVS 840:2009 „Radoonihutu hoone projekteerimine“ nõuded.

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 09. veebruar 2017.

Vastavalt Rae valla ehitusmäärusele on võimalik antud lähteseisukohtadele enne tähtaja möödumist taotleda pikendamist ühe aasta võrra.

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

Koostas:

Siim Orav

Rae Vallavalitsuse peaarhitekt

Aaviku küla Tamme tee 2 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

Taust:

Aaviku küla Tamme tee 2 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu elamumaa kruntideks ning üldkasutatava maa ja transpordimaa kruntideks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 6,3 ha.

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

Asjaolude hindamisel lähtutakse 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

Planeeritav ala asub Aaviku külas, Jüri-Vaida tee ja Tiigi tn nurgal. Juurdepääs alale on planeeritud avalikult kasutatavalt Tiigi tänavalt ja Jüri-Vaida teelt. Planeeritava ala moodustab Tamme tee 2 kinnistu, katastritunnus 65301:003:0877, suurus 6,28 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa. Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks. Planeeringuala suurus on ligikaudu 6,3 ha.

Tamme tee 2 kinnistul on ehtisregistri andmetel üksikelamu (120259831). Kinnistul kasvab vähene kõrghaljastus, tegu on loodusliku rohumaaga. Reljeefilt on kinnistu tasane, kõrgused on vahemikus 42,5 – 44,0 m.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarveteks on määratud perspektiivne elamumaa ja väärtusliku põllumaa juhtotstarve.

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

Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering näeb alale ette väikeelamute juhtotstarve.

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

Rae valla kaugküttepiirkondade piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumistingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja soojusettevõtjate arenduskohustus (Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrus nr 100) kohaselt asub planeeritav ala Jüri kaugkütte ettevõtja tegevuspiirkonnas.

3. Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse

Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering näeb alale ette väikeelamute juhtotstarve.

Üldplaneeringuga täiendavalt uusi elamualade vm tundlike objektide arendusi teekaitsevöönditesse kavandatud ei ole. Elamualade jt tundlike alade detailplaneeringute koostamisel juhul, kui planeeringuala on osaliselt või täielikult teekaitsevööndis, tuleb hinnata maanteest lähtuva saaste taset ja olulisust ning analüüsida teekaitsevööndi vähendamise võimalikkust ja leevendavate meetmete alternatiive ja rakendamise vajalikkust.

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. Alal esinevad gleistunud rähkmullad, leostunud gleimullad, küllastunud turvastunud mullad ja õhukesed madalsoomullad. Vastavalt Maa-ameti maardlate rakendusele on lähim maardla planeeringualast 1,5 kilomeetri kaugusel lääne suunas (Kurna kohaliku tähtsusega turbamaardla nr 11976) – teisel pool Tallinn-Tartu maanteed. Planeeritav tegevus ei oma mõju registrisse võetud looduvaredele.

Piirkond on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala ehk edasises planeerimismenetluses on vajalik näha ette meetmed põhjavee kaitseks. Planeeringualal tekkivat katustelt ärajuhivat sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel.

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50 – 150 kBq/m³). Tulenevalt korralduse lisa 1 punktis 8.3 toodud nõudele koostatakse alal radooniuuring rakendamaks vastavalt radoonitasemetele EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ nõudeid.

Lähim madalam ja liigniisketel perioodidel üleujutatav ala paikneb planeeringualast ida suunal 130 meetri kaugusel Teeääre kinnistul. Piirkonnas keskkonnaregistrisse kantud veekogusid ei ole. Siiski paiknevad kinnistul maaparandussüsteemi kraavid. Veeseaduse § 29 lg 1 kohaselt moodustatakse vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks veekogu kaldaalal veekaitsevöönd. Veeseaduse § 29 lg 2 p 3 kohaselt on maaparandussüsteemide eesvooludel valgalaga alla 10 km² veekaitsevööndi ulatuseks 1 m. Maaparandussüsteemi eesvoolu moodustavad põllumajandusmaa kuivendamisel: 1) kogujakraavid (üldjuhul); 2) peakraavid; 3) magistraalkraavid; 4) maaparandajate poolt reguleeritud, st süvendatud ojad, jõed. Seega tuleb antud planeeringu menetlemisel arvestada asjaoluga, et kinnistul lasuvaks piiranguks on kraavi kalda veekaitsevöönd ulatusega 1 m. Veekaitsevööndis kehtivad veeseaduse § 29 lg-s 4 sätestatud piirangud.

Planeeringualal paikneb puurkaev keskkonnaregistriskoodiga PRK0004934. planeeringus nähakse ette puurkaevu tamponeerimine ning ühisveevärgiga liitumine. Puurkaev tuleb likvideerida keskkonnaministri 09.07.2015 määruses 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 kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“ sätestatud korras.

Hoonete ehitus nõuab palju ressursse. Samas need ressursid (N: kruus, liiv, puit jms) pärinevad teistest piirkondadest, sest kohapeal neid ei ole. Ehitustegevuse käigus tarvitataivate 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. Hoonete kütmine lahendatakse keskkütte baasil. Jüri katlamaja töötab taastuvatel energiaallikatel – eelkõige hakkepuidul ja vähesel määral turbal.

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. Konkreetset tegevust 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 hoonetes. Ala liidetakse ühisveevärgiga (ja ka ühiskanalisatsiooniga). Ala eeldatav veevajadus päevas on 20 m³ (ühe elamuühiku arvatav veevajadus päevas on 0,5 m³) ehk siis aastas 7300 m³. Ühisveevärk tagab selle vajaduse.

Reovesi käideldakse vastavalt nõuetele Jüri 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 osaliselt olemasolevat pinnast (kaevetööde tulemus), kuid eeldatavasti ei viida ohtlikke aineid pinnasesse ja seega pinnasele olulist negatiivset mõju ei ole.

Planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra. Müra põhjustab tihenev autoliiklus Jüri-Vaida teel. Ehitustööde läbiviimisel peab arvesse võtma, et 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. Tulenevalt käesoleva korralduse lisa 1 punktist 8.1 on vajalik koostada mürauuring.

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

Planeeringuga kavandatu mõju ei ole oluline ning mõju ei ulatu väljapoole planeeritavat ala. Planeeringu kohaselt rajatakse alale ridaelamud.

Mõju avaldub eelkõige looduskeskkonnale ning lühiajalisel ehitusperioodil, mil kasutatakse ehitusmasinaid hoonete ja rajatiste püstitamiseks.

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 hooned 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, sest piirkonda luuakase juurde uusi elamualasid ning Jüri kanti tuleb juurde uusi elanikke.

Lähimad elamud paiknevad planeeringuala kõrval. Ehitusperioodil kõrval kinnistul paiknevate elanike heaolu väheneb, kuna ehitustegevuse käigus esineb müra, vibratsiooni jne. Ehitustööde tegemisel 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 kasutamisega 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 (18.01.2016) paikneb lähim muinsuskaitsealune objekt 320 meetri kaugusel loodes – kultusekivi registrikoodiga 18748. Mõju muinsuskaitsealusele objektile puudub.

10. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele

Vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti kaardiserverile (18.01.2016) asub lähim looduskaitsealune objekt 650 m kaugusel põhjas – Lehmja tammik (Keskkonnaregistriloodiga KLO1200454). Mõju looduskaitsealusele objektile puudub.

11. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale

Vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti kaardiserverile ei ole detailplaneeringu vahetus lähialas Natura 2000 võrgustiku ala (18.01.2016). Lähimad Natura 2000 alad on Pirita loodusala (EE0010120) 10 km kaugusel põhjas ja Paraspõllu loodusala (EE0010102) 10 km kaugusel kagus. Planeeritav tegevus ei mõjuta Natura 2000 elupaikasid.

12. KeHJS § 33 lõikes 6 nimetatud asutuse seisukohad

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

Keskkonnaamet oma 3.02.2016 vastuskirjas nr 6-3/16/1038-2 on Keskkonnaamet seisukohal, et algatava detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, millega kaasneks eeldatavalt keskkonnamõju ulatuses, mis võiks ületada mõjuala keskkonnataluvuse, seaks ohtu inimeste tervise või heaolu, kui arvestatakse otsuse eelnõus toodud (lk 13 esitatud nõuded planeerimismenetluse läbiviimiseks). Nõustume Rae Vallavalitsuse koostatud KSH eelhinnangus toodud järeldustega. Palume otsuse tegemisel ning planeeringu edasisel menetlemisel arvestada kraavi kalda veekaitsevööndist tulenevate kitsendustega.

Maanteeamet oma 02.02.16 vastuskirjas nr 15-2/16-00032/048 nõustub keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisega tingimusel, et kindlustatakse KSH eelhinnangu lõppjärelduste punktis 5 märgitud nõuete (müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimusi tagavad nõuded) täitmine.

Terviseameti Põhja talitus (edaspidi amet) oma 03.02.2016 vastuskirja nr 9.3-1/514 kohaselt on tutvunud Tamme tee 2 kinnistu detailplaneeringu eskiisi põhijoonise ja KSH algatamata jätmise eelnõuga ning leiab, et detailplaneeringus tuleb käsitleda ja arvestada järgevaid aspekte:

- Müratundlike hoonete (elamud) planeerimisel maa-alale tuleb esmalt hinnata liiklusrüüa tasemeid, kas moodustatavad krundid üldse elamumaaks sobivad. Detailplaneeringutes, millega muudetakse maakasutuse seniseid sihtotstarbeid või millel puudub hoonestus, tuleb hindamisel lähtuda sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” (edaspidi SoM määruse nr 42) § 5 kehtestatud liiklusrüüa taotlustasemetest. SoM määruse nr 42 kategooriate (I-IV) määramise aluseks on kehtiv üldplaneering. SoM määruse nr 42 § 3 p 4 jaotuses tuleb elamumaa maakasutuse korral juhendada II kategooria arvvaärtustest. Müraüüing peab sisaldama nii olemasolevaid kui ka perspektiivseid liiklusrüüa tasemeid. Perspektiivse ehk prognoositava liiklusrüüa puhul peab arvestama piirkonna arendustegevusest tingitud ja üleüldist liiklusrüüageduse tõusu maanteedel. Perspektiivne müratase kruntidel ja fassaadidel annab teavet elamufunktsiooni sobivuse hindamiseks ja võimalike müraleevendusmeetmete vajaduse välja selgitamiseks. Liiklusrüüaüüing peab käsitlema Tallinn - Tartu - Võru - Luhamaa põhimaanteelt, Jüri - Vaida kõrvalmaanteelt ja muudelt teedelt (Kesk tee, Tiigi tn jne) levivat müra.

- Hoonete planeerimisel, tehnoseadmete valikul ja paigutamisel (ventilatsiooni väljapuhke restid, soojuspumbad, kliimaseadmed jms) peab arvestama, et tehnoseadmete müra ei ületaks vastavalt SoM määrusele nr 42 § 7 lg 3 p 1.2 elamute välisterritooriumitel päeval 50 dB ja öösel 40 dB. Perspektiivsete müraprobleemide ennetamiseks soovitame planeeritavate hoonete tehnosüsteemide väljaehitamisel ja seadmete paigaldamisel arvestada, et müra tekitavad seadmed paikneksid nii olemasolevatest kui tulevastest elamutest võimalikult kaugel.
- Planeeritaval alal asub puurkaev sanitaarkaitsealaga 50 meetrit. Planeerimisel peab arvestama, et veeseadusest § 28 lg 1 lähtuvalt on veehaarde sanitaarkaitseala joogivee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veeala, kus veeomaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist. Põhjavee sanitaarkaitsealal laiusena 30 m või 50 m on lubatud vaid veehaarderajatiste teenindamine, metsa hooldamine, heintaimede niitmine, veeseire. Veehaarde sanitaarkaitsealasse muude tegevuste ja objektide planeerimine on vastuolus veeseaduses sätestatuga.
- Hinnata radooniohtlikkust planeeringualal ning leevendavate meetmete vajadust. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond rakendades vajadusel meetmeid vastavalt EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ toodule.
- Eeltoodut tuleb käsitleda kas KSH aruandes või detailplaneeringu menetlemise raames, sõltuvalt kohaliku omavalitsuse otsusest KSH algatamise osas.

13. Eeltoodust tulenevalt on planeerimismenetluse käigus vajalik:

- 1) ette näha meetmed radoonitaseme vähendamiseks tulenevalt koostatavast radooniuuringust;
- 2) ette näha müra leevendavad meetmed tulenevalt müramodelleerimise tulemustest;
- 3) ette näha meetmed põhjavee kaitseks;
- 4) läbi kaaluda võimalikud avariiolekorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused;
- 5) välja selgitada kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud, mille tulemusel tuleb 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 (näiteks välisõhu saasteloa taotlemise vajadus katlamaja(de)le, vee erikasutusloa taotlemise vajadus sademevee juhtimiseks eesvoolu);
- 7) puurkaev tuleb likvideerida keskkonnaministri 09.07.2015 määruses 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“ sätestatud korras;
- 8) hoonete planeerimisel, tehnoseadmete valikul ja paigutamisel (ventilatsiooni väljapuhke restid, soojuspumbad, kliimaseadmed jms) peab arvestama, et tehnoseadmete müra ei ületaks vastavalt SoM määrusele nr 42 § 7 lg 3 p 1.2 elamute välisterritooriumitel päeval 50 dB ja öösel 40 dB. Perspektiivsete müraprobleemide ennetamiseks soovitame planeeritavate hoonete tehnosüsteemide väljaehitamisel ja seadmete paigaldamisel arvestada, et müra

tekitavad seadmed paikneksid nii olemasolevatest kui tulevastest elamutest võimalikult kaugel.

Lõppjärelendus:

Kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Võttes aluseks, et detailplaneeringuga kavandatakse elamute rajamist, võib planeeringuga kaasnevaid keskkonnamõjusid lugeda väheoluliseks, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse algatamiseks Aaviku küla Tamme tee 2 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. Keskkonnanõuandmisega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt planeerimismenetluse käigus.

Koostas:

Birgit Parmas

Rae Vallavalitsuse keskkonnapetsialist