



## RAE VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Jüri

24.märts 2015 nr 396

#### **Peetri aleviku Kaasiku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada maatulundusmaa sihtotstarbeline kinnistu ärimaa sihtotstarbelisteks kruntideks, määrata sellest tulenev ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada liikluskorraldus, juurdepääsude ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Detailplaneeringu eesmärk on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeritavale alale on ette nähtud ärimaa juhtotstarve.

Planeeritav ala asub Peetri alevikus riigimaantee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa teest ida pool Helgi tee, Läike tee ja Radari tee vahelisel alal. Detailplaneeringuala läbib perspektiivne Tallinna väike ringtee. Juurdepääs alale toimub Läike tee kaudu.

Planeeritava ala moodustab Kaasiku kinnistu, katastritunnus 65301:002:0960, suurus 2,83 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa. Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks. Planeeringuala suurus on ligikaudu 3,3 ha. Kaasiku kinnistu on hoonestamata vähese kõrghaljastusega maaüksus.

Juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõikest 2; planeerimiseseaduse § 1 lõikest 5, § 9 lõikest 12 ja § 10 lõikest 5; keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõige 1 punktist 3, § 34 lõikest 1 ning § 35 lõikest 5; 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 toodud ja lisa olevat Peetri aleviku Kaasiku 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 „Peetri aleviku Kaasiku 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 OÜ Optimal Projekt, aadress Tartu mnt 74, Tallinn, 10144;
  - 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](http://www.rae.ee) ja tööpäevadel Rae Vallavalitsuses aadressil Aruküla tee 9, Jüri alevik, 75301 Harjumaa.
5. Avaldada korraldus 14 päeva jooksul Ametlikes Teadaannetes ja ajalehes Harju Elu.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
7. Korralduse peale võib esitada Rae Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama, või esitada kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Mart Võrklaev  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Helle Sipelgas  
jurist  
vallasekretäri ülesannetes

## **Peetri aleviku Kaasiku kinnistu ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang**

**Taust:** Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada maatulundusmaa sihtotstarbeline kinnistu ärimaa sihtotstarbelisteks kruntideks, määrata sellest tulenev ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada liikluskorraldus, juurdepääsude ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

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

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lg 2 kohaselt, kui kavandatav tegevus ei kuulu nimetatud seaduse § 6 lg 1 nimetatute hulka, peab otsustaja andma eelhindangu selle kohta, kas planeeritaval tegevusel on oluline keskkonnamõju (§ 6 lg 2 p 10 – infrastruktuuri ehitamine või kasutamine). Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruses nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ § 13 punkti 1 kohaselt on keskkonnamõjude hindamise vajalikkust vaja kaaluda tööstuspiirkonna arendamiseks. KeHJS § 33 lõike 1 alusel on vajalik kaaluda KSH vajalikkus, et välja selgitada kas kavandatav tegevus on eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2–4 sätestatust. Eelhindangule esitatud nõuded on esitatud seaduse § 6 lg 3.

### **Hinnang:**

#### 1. Tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimused.

##### 1.1. Maakasutus

Planeeritav ala asub Peetri alevikus riigimaantee 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa teest ida pool Helgi tee, Läike tee ja Radari tee vahelisel alal. Detailplaneeringuala läbib perspektiivne väike ringtee. Juurdepääs alale toimub Läike tee kaudu.

Planeeritava ala moodustab Kaasiku kinnistu, katastritunnus 65301:002:0960, suurus 2,83 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa. Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks. Planeeringuala suurus on ligikaudu 3,3 ha. Kaasiku kinnistu on hoonestamata vähese kõrghaljastusega maaüksus.

##### 1.2 Alal esinevad loodusvarad, nende omadused ja taastumisvõime ning keskkonna vastupanuvõime

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 puudub pinnakate ehk tegemist on aluspõhja avamusega - pinnakatteta aluspõhja avamusala. Aluspõhjas avaneb Ülem-Ordoviitsiumi ladestiku Viivikonna kihistu detriitne savikas lubjakivi kukersiidi vahekihtidega.

Vastavalt maa-ameti maardlate rakendusele on lähim maardla planeeringualast 400 meetri kaugusel kirde suunas (Rae turbamaardla). Planeeritav tegevus ei oma mõju registrisse võetud looduvaradele. Rae turbatootmisala (HRAM-025 (L.MK.HA-169369)) paikneb 1,6 km kaugusel kinnistust.

Vastavalt Keskkonnaregistrile ei ole alal registrisse kantud puurkaeve.

Ala mullastik on leostunud gleimullad ning väga õhukesed madalsoomullad. Piirkond on kaitsmata põhjaveega ala ehk edasises planeerimismenetluses on vajalik näha ette meetmed põhjavee kaitseks.

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

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

#### 1.2.1 Märgalad

Lähim madalam ala jääb planeeritavast alast kirde suunda. Seal paikneb Rae raba.

#### 1.2.2 Rand ja kallas

Alal ja vahetus lähialas ei paikne veeobjekte. Mõju rannale ja kaldale ei ole.

#### 1.2.3 Pinnavormid

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 väljastatud 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.

#### 1.2.4 Metsad

Planeeringualal puudub mets metsaseaduse mõistes. Mõju metsadele puudub. Lähtetingimuste kohaselt tuleb ette näha krundi iga 600 m<sup>2</sup> kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10m.

#### 1.2.5 Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 võrgustiku alad

Vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti kaardiserverile ei ole detailplaneeringu vahetus lähialas Natura 2000 võrgustiku ala ega ka kaitstavaid loodusobjekte (22.08.2014). Lähim Natura 2000 ala on Rahumäe loodusala (EE0010143) 7 km kaugusel lääne suunas. Lähim kaitstav loodusobjekt on 3,4 km kaugusel loodes paiknev Lindakivi (KLO4000127).

#### 1.2.6 Ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega alad

Vastavalt Maa-ameti kaardiserverile (18.03.2015) ei ole detailplaneeringu ala vahetus lähialas muinsuskaitsealuseid objekte. Planeeringualast kagu suunas 620 m kaugusel paikneb arheoloogimälestis lohukivi (18849).

## 2. Tegevuse iseloom ja selle tehnoloogiline tase

Detailplaneeringuga kavandatakse äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistuid.

### 2.1 Loodusvarade kasutus

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.

### 2.2 Jäätme- ja energiamahukus

Rajatavate hoonete energiamahukus on suur. Energiakasutus on seotud kaevemehhanismide, veokite ja teiste mehhanismide poolt kütuse (põhiliselt vedelkütuse) kasutamise ja mõningal määral kasutatakse ehitusprotsessis elektrienergiat. Hoonete kasutamisel vajatakse eelkõige elektrit. Eeldatavalt lahendatakse hoonete kütmine kohapealse väikese katlamaja abil, mis omakorda eeldab kütuse kasutamist. Kui on selgunud planeeritava katlamaja 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

tekitab ehitustegevuse käigus eeldatavalt vähe. Tekkivate jäätmete koguseid ei ole teada. Hoonete kasutamise tekitab eeldatavalt põhiliselt pakendijäätmed ja olmejäätmed. Tegevuse jäätmete- ja energiamahukust on võimalik piirata kasutades parimaid võimalikke tehnoloogiaid. Jäätmeid käideldakse vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale.

Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust.

### 2.3 Lähipiirkonna teised tegevused

Planeeritavat ala läbib perspektiivne Tallinna väike ringtee. Ringtee teekoridoriks on planeeritud umbes 50 meetrit. Piirkonnas on kehtestatud ja menetlevate planeeritud ette nähtud üldjuhul maatulundusmaade jagamine äri- ja tootmismaa sihtotstarbelisteks kruntideks äri-, tootmis- ja laohoonete rajamiseks. Piirkonnas on välja kujunenud kehtestatud planeeringutega ühtlase krundistruktuuri ja sarnaste hoonestustingimustega Mõigu tehnoпарк.

## 3. Tegevusega kaasnevad tagajärjed

### 3.1 Vee, pinnase ja õhusaastus

Ehitustegevuse käigus tarvitavate materjalide, vee ja tekkiva reovee kogused ei ole täpselt teada, kuid eeldatavalt ei ole need olulised.

Hoonete kasutamisel kulub olmevett ja tuleb ära juhtida reovett. Olenevalt hoone kasutamise iseloomust või vaja minna ka vett 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.

Reostusohu pinnasele, pinna ja põhjaveele võib põhjustada mõni suurem ja pikemaajaline avarii reoveetrassidega.

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

### 3.2 Jäätmete

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. Konkreetseid tegevusi on välja toodud jäätmehoolduseeskirjas.

### 3.3 Müra

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.”.

### 3.4 Vibratsioon

Alguses on mõju vaid ehitusaegne, kui sõidavad materjali vedavad autod ning toimub vaiade rammimine. Hilisema vibratsiooni kohta eelhinnangu tegemisel teave puudub.

### 3.5 Valgus, soojus, kiirgus ja lõhn

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

#### 4. Oht inimese tervisele või keskkonnale, kavandatava tegevusega kaasnevate avariolukordade esinemise võimalikkus

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariolukordade tekkimist ette ei ole näha.

Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti 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.

#### 5. Kavandatavate tegevuste eeldatavast mõjust Natura 2000 võrgustiku alale või mõnele muule kaitstavale objektile

Negatiivset mõju ei ole näha, sest lähialas ei paikne ühtegi kaitstavat objekti ega ka Natura 2000 ala seega pole teada negatiivse keskkonnamõju olemus, ulatus, suurus ja tähtsus.

#### 6. Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju

Mõju avaldub eelkõige looduskeskkonnale ning lühiajaline 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 ette detailplaneeringu menetlemise faasis ette ei ole näha.

#### 7. 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. Äri- ja tootmishoonete rajamise sotsiaalse mõju ruumiline ulatus on suur- see võib olla ka valla piiride ülene. Rajatavad äri- ja tootmishoone loovad juurde töökohti.

Lähim elamu paikneb 140 meetri kaugusel läänes teisel pool Tallinn-Tartu maanteed Loigu teel. Arvestades, et planeeritava ala ning lähima elamu vahele jääb haljasriba, siis ei tohiks planeeritav tegevus eeldatavasti mõjutada lähimaid elamuid.

#### 8. Eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus

Tegemist on söötis rohumaaga. Tegemist on piirkonnas esineva tüüpilise kooslusega ning seetõttu alal eeldatavasti täiendavat väärtust ei ole. Alal puudub kultuuripärand.

#### 9. Seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega

**Rae valla üldplaneering** näeb alale ette ärimaa

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

#### **Lõppjärelendus:**

Kavandatud 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 äri- ja tootmismaa maaüksust võib lugeda planeeringuga kaasnevaid keskkonnamõjusid väheoluliseks ning seega mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist Peetri aleviku Kaasiku kinnistu ning lähiala detailplaneeringule.

Rae Vallavalitsusele teadaolevast informatsioonist ei kaasne tegevusega olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 9 lg 2 p 8 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

Planeeringu menetlemise käigus on vajalik:

- 1) Näha meetmed radoonitaseme vähendamiseks kontoriruumides.
- 2) Planeeringuala on nõrgalt kaitstud ja kaitsmata põhjaveega ala. Planeeringu käigus ette näha meetmed põhjavee kaitseks.
- 3) Võimalikud avariolukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused on vajalik planeerimismenetluses läbi kaaluda.
- 4) Planeerimisseaduse § 9 lg 2 p 8 kohaselt on üheks detailplaneeringu ülesandeks keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine. Selleks, et seada keskkonnatingimusi, tuleb eelnevalt välja selgitada kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud.
- 5) Palume detailplaneeringu seletuskirjas sisuliselt ja võimalikult detailselt analüüsida keskkonnalubade taotlemise vajadust lähtuvalt planeeritavatest tegevustest.
- 6) Hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti Standard "EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest."

Koostas:

Birgit Parmas

keskkonnaspetsialist