



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

31. märts 2020 nr 484

Aaviku küla Tamme tee 1, 1a, 2 ja Põllu kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on esitanud taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Aaviku külas asuvatel järgmistel kinnistutel:

- Põllu kinnistu, suurusega 77260 m², katastritunnus 65301:003:0072, sihtotstarve maatulundusmaa, kinnistusregistri registriora nr 3645302;
- Tamme tee 1a kinnistu, suurusega 54602 m², katastritunnus 65301:001:5068, sihtotstarve maatulundusmaa, kinnistusregistri registriora nr 15760050;
- Tamme tee 1 kinnistu, suurusega 3949 m², katastritunnus 65301:001:5070, sihtotstarve elumumaa, kinnistusregistri registriora nr 4364902;
- Tamme tee 2 kinnistu, suurusega 4181 m², katastritunnus 65301:001:5069, sihtotstarve elumumaa, kinnistusregistri registriora nr 15759950.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kinnistute senine sihtotstarve elumumaast ning maatulundusmaast ärimaaks, elumumaaks ning seda teenindavateks üldkasutatava maa ja transpordimaa kinnistuteks. Määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääs ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 14,0 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, äri ning haljasala maa-ala.

Detailplaneeringu:

- koostamise algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Rae Vallavalitsus (aadress Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301, Harjumaa);
- koostaja on BlueSky OÜ (aadress Tartu mnt 84a-107, Tallinn, 10112, Harjumaa).

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. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt ja käesoleva

korralduse lisas 1 peatükis 5 toodud nõuete kohaselt detailplaneeringu koostamise käigus.

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

Arvestades eeltoodut ja lähtudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 4; planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1-4 ja 10, § 125 lõike 1 punktist 1, § 126, § 127 lõigetest 1 ja 2, § 128 lõigetest 1 ja 5-8; keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 2 punktist 10, § 33 lõike 2 punktist 4 ja lõigetest 3-6, § 35 lõigetest 3 ja 5-7; Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 punktist 2; Rae Vallavolikogu 01.11.2017 otsusega nr 14 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1; Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringust; Rae valla, huvitatud isiku ja puudutatud isikutega ning detailplaneeringu koostaja vahel sõlmitud ja 21.01.2020 jõustunud lepingust; huvitatud isiku poolt esitatud taotlusest; Rae Vallavalitsuse maa- ja keskkonnaameti ettepanekust ning olles tutvunud korralduse lisaks olevate keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu ja detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadega, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Lõpetada Rae Vallavolikogu 11.08.2009 otsusega nr 579 algatatud Aaviku küla Põllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu menetlemine.
2. Lõpetada Rae Vallavalitsuse 09.02.2016 korraldusega nr 205 algatatud Aaviku küla Tamme tee 2 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu menetlemine.
3. Algatada Aaviku küla Tamme tee 1, 1a, 2 ja Põllu kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamine Harjumaal Rae vallas Aaviku külas ligikaudu 14,0 ha suuruse ala planeerimiseks.
4. Jätta algatamata Aaviku küla Tamme tee 1, 1a, 2 ja Põllu kinnistute ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada korralduse lisa 1 peatükis 5 tooduga.
5. Kinnitada Aaviku küla Tamme tee 1, 1a, 2 ja Põllu kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, mis kehtivad kuni 31. märts 2021, vastavalt korralduse lisale 2.
6. Korraldusega on võimalik tutvuda Rae valla kodulehel www.rae.ee ja tööpäevadel Rae Vallavalitsuses aadressil Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301 Harjumaa.
7. Avaldada teade detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta Ametlikes Teadaannetes ja Rae valla kodulehel.
8. Teavitada detailplaneeringu koostamise algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest ajalehtedes Harju Elu ja Rae Sõnumid ning Keskkonnaameti, Põllumajandusameti ja teisi valitsusasutusi, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb, ning isikuid, kelle õigusi või huve võib detailplaneering puudutada.
9. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

10. Korralduse peale võib esitada Rae Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Madis Sarik
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär

Aaviku küla Tamme tee 1, 1a, 2 ja Põllu kinnistute ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

1. TAUST

Aaviku küla Tamme tee 1, 1a, 2 ja Põllu kinnistute ning lähiala detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) koostamise eesmärgiks on muuta kinnistute senine sihtotstarve elamumaast ning maatulundusmaast ärimaaks, elamumaaks ning seda teenindavateks üldkasutatava maa ja transpordimaa kinnistuteks. Määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääs ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 14,0 ha (joonis 1).

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 (edaspidi üldplaneering), kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on kavandatud väikeelamute, äri ning haljasala maa-ala.

Tamme tee 2 kinnistul on ehitisregistri andmetel üksikelamu (120259831). Tamme tee 1a ja Põllu kinnistud on ehitisregistri andmetel hoonestamata. Kuigi Tamme tee 1 kinnistu andmeid ehitisregistris ei kajastu, asub kinnistul tegelikkuses elamu. Planeeringuala põhja- ja keskosas kasvab vähene kõrghaljastus, ida- ja lõunaosa on kaetud kõrghaljastusega, ülejäänud ala looduslik rohumaa. Reljeefilt on kinnistu tasane, kõrgused on vahemikus 42,5 – 44,0 m.



Joonis 1. Detailplaneeringu ala piir (punase raamjoonega) ja kontaktvööndi ala piir (sinise katkendjoonega).

Kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KehJS) § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral

keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) läbiviimine on kohustuslik. Kui kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatute hulka, tuleb välja selgitada, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. KeHJS § 33 lõike 2 punkti 4 alusel tuleb kaaluda KSH algatamise vajalikkust ning anda selle kohta eelhindang, kui kavandatakse sama seaduse § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust. Antud juhul kuulub kavandatav tegevus KeHJS § 6 lõike 2 punktis 10 nimetatud tegevuse alla, s.o tegemist on infrastruktuuri ehitamisega või kasutamisega. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 punkti 2 kohaselt peab KSH vajalikkust kaaluma muuhulgas keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 ning määruses nimetatud juhul ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla, ülikooli, vangla, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamisel. KeHJS § 33 lõike 3 kohaselt tuleb detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH vajalikkuse üle otsustada lähtudes detailplaneeringu iseloomust ja sisust, detailplaneeringu elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast ning § 33 lõikes 6 nimetatud asutuste seisukohtadest.

2. STRATEEGILISE PLANEERIMISDOKUMENDI ISELOOM JA SISU

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kinnistute senine sihtotstarve elamumaast ja maatulundusmaast ärimaaks, elamumaaks ning seda teenindavateks üldkasutatava maa ja transpordimaa kinnistuteks. Määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääs ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Planeeritav ala asub Jüri aleviku ja Aaviku küla piiril, Aaviku tee, Tiigi tänava, Kesk tee ja Heina tänava vahel alal, perspektiivses äri- ja väikeelamute piirkonnas. Juurdepääs planeeritavale alale on planeeritud avalikult kasutatavalt Aaviku teelt (riigitee nr 11114 Jüri-Vaida tee), Tiigi tänavalt ning Kesk teelt. Planeeritava ala moodustavad:

- Põllu kinnistu, suurusega 77260 m², katastritunnus 65301:003:0072, sihtotstarve maatulundusmaa, kinnistusregistri registriosa nr 3645302;
- Tamme tee 1a kinnistu, suurusega 54602 m², katastritunnus 65301:001:5068, sihtotstarve maatulundusmaa, kinnistusregistri registriosa nr 15760050;
- Tamme tee 1 kinnistu, suurusega 3949 m², katastritunnus 65301:001:5070, sihtotstarve elamumaa, kinnistusregistri registriosa nr 4364902;
- Tamme tee 2 kinnistu, suurusega 4181 m², katastritunnus 65301:001:5069, sihtotstarve elamumaa, kinnistusregistri registriosa nr 15759950.

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

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

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, äri ning haljasala maa-ala.

Detailplaneering võib avaldada mõju naaberkinnistute detailplaneeringutele seoses teede asukoha valiku, liikluskoormuse kasvu, liiklusest, rajatavast hoonestusest ja infrastruktuurist tulenevate müra- ja valgushäiringutega.

Rae valla põhjaosa on kiirelt arenev nii elamuehituse kui ka äri- ja tootmispindade ehituse valdkonnas. Vastavalt üldplaneeringule on suuremate perspektiivsete elamualade asukohad planeeritud Jüri aleviku ümbruses Aaviku, Vaskjala ja Karla külates. Detailplaneeringuala paikneb ühes nimetatud põhjaosa piirkondadest – Aaviku külas.

Loodusvarade väljaselgitamisel ja keskkonna vastupanuvõime hindamisel lähtutakse Maa-ameti geoloogia, mullastiku, kitsenduste, maardlate, looduskaitse ja Natura 2000, kultuurimälestiste kaardirakenduste ning Keskkonnaagentuuri Keskkonnaregistri andmetest.

Vaadeldav ala paikneb orograafilise liigestuse osas Loode-Eesti ehk Harju lavamaal. Aluspõhjas avaneb kivimkehadest Ülem-Ordoviitsiumi ladestiku Kahula kihistu kaardistatav üksus 2 (varem Keila kihistu) savikas peene- ja mikrokristalliline lubjakivi ja mergel K-bentoniidi vahekihtidega. Stratigraafiline indeks O₃kh₂, kood geoloogilise baaskaardi juhendis 13128. Stratigraafilis geneetilistest settetüüpidest esinevad alal Võrtsjärve alamkihistu liustikusetted ehk moreenid (saviliiv ja liivsavi, veerised ja munakad). Litogeensetest settetüüpidest esineb peamiselt moreeni ehk sorteerimata glatsiogeensedd setteid.



Muldadest esinevad rähksed gleimullad (Gk), õhukesed madalsoomullad (M''), küllastunud turvastunud mullad (Go1), gleistunud rähkmullad (Kg), leostunud gleimullad (Go), gleistunud leostunud mullad (Kog), koreserikkad rähkmullad (Kr) ja väga õhukesed madalsoomullad (M') (joonis 2).

Lähim kohaliku tähtsusega maardla (Kurna turbamaardla, registrikaardi nr 543) asub planeeringualast ca 1,2 km kaugusel edela suunas. Planeeritav tegevus ei oma mõju registrisse kantud loodusvaradele.

2.4.2. Põhja- ja pinnavesi

Vastavalt Maa-ameti kaardirakenduse põhjavee loodusliku kaitstuse kaardi andmetele (17.02.2020) jääb planeeringuala maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes looduslikult nõrgalt kaitstud põhjaveega alale, mistõttu on edasises planeerimismenetluses vajalik ette näha meetmed põhjavee kaitseks. Pinnaveekogud planeeringualal puuduvad. Hüdrogeoloogilistest veekihtidest ja –kompleksidest esinevad alal lõhelised ja karstunud kivimid veeandvusega 0,1...0,5 ls-1m-1.

Vastavalt Maa-ameti maaparandussüsteemide kaardirakenduse andmetele (17.02.2020) ei asu planeeringualal maaparandussüsteeme, seega negatiivne mõju maaparandussüsteemidele puudub.

Planeeritaval alal asub puurkaev tunnusega PRK0004934 ja selle hooldusala 10 m, vee- ja kanalisatsioonitrassid kaitsevööndiga 2 m liini teljest mõlemale poole ning Vana-Aaviku reoveepumpla.

2.4.3. Rohevõrgustik, taimestik ja loomastik

Planeeringuala põhja- ja keskosas kasvab vähene kõrghaljastus, ida- ja lõunaosa on kaetud kõrghaljastusega, ülejäänud ala looduslik rohumaa. Reljeefilt on kinnistu tasane, kõrgused on vahemikus 42,5 – 44,0 m.

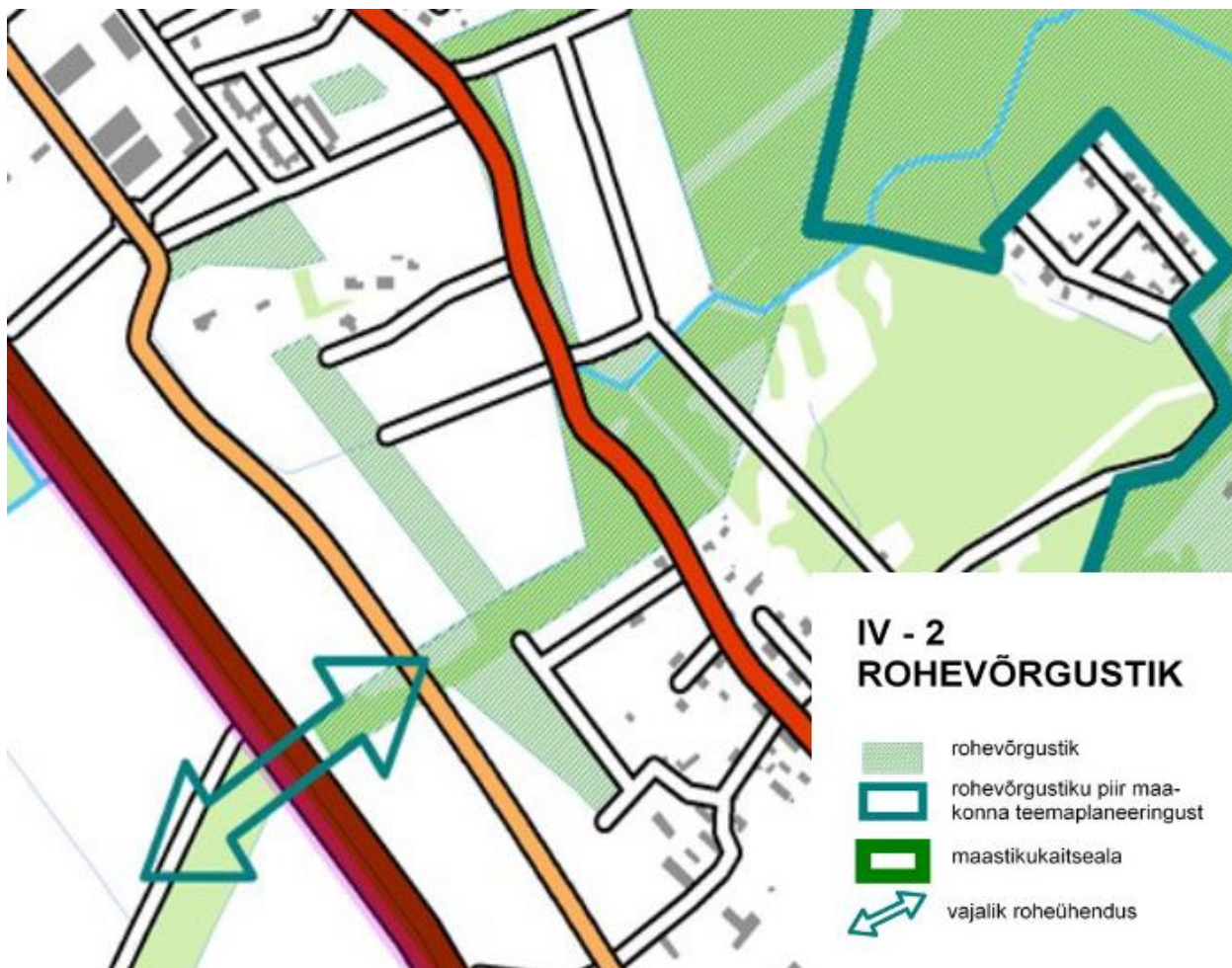
Rohevõrgustik koosneb tuumaladest ja koridoridest, mis on ühendatud ühtselt funktsioneerivaks tervikuks. Kogu võrgustiku toimimine toetub tugialadele, mis on ümbritseva keskkonna suhtes kõrgema väärtusega looduslad ning mis on ümbritseva keskkonna suhtes kõrgema väärtusega loodualad ning mis on tavaliselt juba looduskaitse alla võetud. Koos piisavalt suurte terviklike metsamassiividega moodustavad need tuumala. Detailplaneeringute koostamisel tuleb olulise tingimusena vaadelda mitte ainult üksikuid kõrghaljastuse elemente, kaitstavaid loodusobjekte ja liike planeeringualal, vaid arvestada planeeringu koostamisel nende kuuluvust roheline võrgustiku üksteisega seotud tasanditesse.

Harju maakonnaplaneeringus 2030+ määratud roheline võrgustiku lähtealused tuginevad 2003. aastal kehtestatud Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“, mille järgi ulatub planeeringuala ida- ja lõunaosas kitsa ribana rohevõrgustiku koridor K9. Samas ulatuses jääb planeeringualale ka üldplaneeringu järgne rohevõrgustik (joonis 3).

Üldplaneeringust tulenevad tingimused rohevõrgustikualal planeerimisel:

- Tegevuse kavandamisel tuleb arvestada, et võrgustik jääks toimima;
- Võrgustiku funktsioneerimiseks tuleb tagada, et looduslike ja poollooduslike alade osatähtsus tugialas ei langeks alla 90%;
- Tagada tuleb tingimused loomade takistamatuks läbipääsuks rajades vastavaid abirajatisi, samuti tagades ohutuse külgnevatel liiklusaladel;
- Ehitusalade valikul mitte läbi lõigata roheline võrgustiku koridori ega seada ohtu roheline võrgustiku säilimist;

- Kuivõrd antud detailplaneeringut ei käsitleta üldplaneeringut muutvana, on ehitustegevus rohevõrgustiku alal välistatud. Rohevõrgustiku aladele üldplaneeringu lahendusega ehitustegevust ei kavandata ning see võib olla lubatud vaid erandjuhtudel ja üldplaneeringut muutva detailplaneeringu alusel. Erandina on aktsepteeritav olemasolevate ehitiste teenindamiseks vajalik ehitustegevus.



Joonis 3. Üldplaneeringu rohevõrgustiku skeemi väljavõte¹

Otsene negatiivne pöördumatu mõju taimestikule avaldub osaliselt kasvukohtade hävitamise ja muutmise läbi. Praegused kooslused hävivad ehitustegevuse (hoonete ja infrastruktuuri rajamise) tõttu. Mõju loomastikule ja linnustikule avaldub elukeskkonna muutmise läbi – hoonestuse ja infrastruktuuri väljaehitamine. Teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste liikide leiukohti ega püsielupaiku.

Ehitustegevuse käigus saab negatiivset mõju kasvupinnasele vähendada kasvupinnase eemaldamisega, ladustamisega kuhilates ja selle hilisema kasutamisega haljastustöödel.

Üldplaneeringust lähtuvalt peab detailplaneeringuga kaasnema maakasutust tasakaalustav maastikukaitselisi abinõusid kavandav maastikuplaneerimine.

Detailplaneeringu elluviimisel tuleb arvestada Rae valla üldplaneeringust tulenevate nõuete kinnistu haljastusprotsendi ning kõrghaljastuse osakaalu suhtes. Kuivõrd antud detailplaneeringut ei käsitleta üldplaneeringut muutvana, on ehitustegevus rohevõrgustiku alal välistatud.

¹ Kättesaadav <https://www.rae.ee/juri-uldplaneering>

Mõjud loomastikule avalduvad peamiselt elukeskkonnaks sobilike alade kadumisega ning inimtegevusest põhjustatud müra- ning valgushäiringutega. Kuivõrd planeeringuala arendamisel (hoonestus, parkla-alad, rajatised ja inimtekkelised häiringud) kaob suures osas loomastikule sobiv elukeskkond, on eriti oluline säilitada rohekoridor planeeringualal täies ulatuses ja võimalusel rajada täiendavat madal- ja kõrghaljastust.

Paralleelselt Kesk tee L3 (katastritunnus 65301:003:0876) kinnistuga on kirde suunas üldplaneeringu järgi määratud rohekoridori ca 50 meetrine riba (joonis 3), mis tuleb detailplaneeringu elluviimisel kõrghaljastada. Tegemist on elamualade kontaktvööndiga. Kõrghaljastuse olemasolu on antud piirkonnas oluline vähendamaks tootmis- ja äritegevusest ning Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee lähedusest tulenevaid häiringuid elamualadele ja tõstmaks üleüldist elamualade elukeskkonna kvaliteeti.

2.4.4. Kaitstavad loodusobjektid, s.h Natura 2000 alad

Vastavalt looduskaitseaduse § 4 on kaitstavateks loodusobjektideks kaitsealad, hoiualad, kaitsealused liigid ja kivistised, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid ning kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid.

Vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (17.02.2020) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustiku alasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub.

2.4.5. Muinsus- ja miljööväärtused. Väärtuslikud maastikud, pärandkooslused

Muinsuskaitseadus sätestab, et kinnismälestiseks võivad olla järgmised asjad või asjade kogumid: muinas-, kesk- ja uusaegsed asulakohad, linnused, pelgupaigad, kultusekohad, matusepaigad, muistsed põllud, lohukivid, teed, sillad, sadamakohad ja töödusega seotud kohad; kunsti- ja kultuuriloolise väärtusega tsiviil-, tööstus-, kaitse- ja sakraalehitised ning nende ansamblid ja kompleksid; teaduse, tehnika ja tootmise arengut kajastavad ehitised; monumentaalkunsti teosed; ajaloolise väärtusega ehitised, mälestusmärgid, kalmistud, paigad (maa-alad) ja pargid; veealused uppunud vee-, õhu- ja muud sõidukid, nende osad või nende kogumid koos nende all asuva veekogu põhjaga ning lasti või muu sisuga.

Vastavalt Maa-ameti kaardirakenduse kultuurimälestiste kaardi andmetele (17.02.2020) planeeringualal kinnismälestised, väärtuslikud maastikud ja pärandkooslused puuduvad.

2.5. Strateegilise planeerimisdokumendi, sealhulgas jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnanalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel

Detailplaneeringu elluviimisel ei minda vastuollu Euroopa Liidu keskkonnanalaste õigusaktidega.

3. STRATEEGILISE PLANEERIMISDOKUMENDI ELLUVIIMISEGA KAASNEV KESKKONNAMÕJU JA EELDATAVALT MÕJUTATAV ALA

3.1 Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kinnistute senine sihtotstarve elamumaast ja maatulundusmaast ärimaaks, elamumaaks ning seda teenindavateks üldkasutatava maa ja transpordimaa kinnistuteks. Määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääs ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Tamme tee 2 kinnistul on ehtisregistri andmetel üksikelamu (120259831). Tamme tee 1a ja Põllu kinnistud on ehtisregistri andmetel hoonestamata. Kuigi Tamme tee 1 kinnistu

andmeid ehitisregistris ei kajastu, asub kinnistul tegelikkuses elamu. Planeeringuala põhja- ja keskosas kasvab vähene kõrghaljastus, ida- ja lõunaosa on kaetud kõrghaljastusega, ülejäänud ala looduslik rohumaa. Reljeefilt on kinnistu tasane, kõrgused on vahemikus 42,5 – 44,0 m.

Erinevate keskkonnalubade (vee erikasutusluba, jäätmeluba, välisõhu saasteluba) taotlemise vajadus selgub ehituslubade taotlemise käigus. Hetkel teadaolevate andmete põhjal ei põhjusta detailplaneeringuga kavandatav tegevus loodusvarade taastumisvõime ega looduskeskkonna vastupanuvõime ületamist.

Puuduvad andmed, et detailplaneeringu elluviimine tooks kaasa olulist kumulatiivset või piiriülest mõju. Kavandatava tegevusega kaasnev keskkonnamõju jaguneb ehitiste ja rajatiste rajamisega ja nende hilisema kasutamisega seotud mõjudeks. Esineb alaline mõju taimestikule, loomastikule ja nende elukeskkonnale.

Ehitustööde käigus hävib teede ja hoonete alla jääv taimestik. Samuti väheneb loomastikule ning linnustikule sobilik elukeskkond. Sellest tulenevalt on planeeringus oluline käsitleda ning pöörata tähelepanu ökoloogilisele aspektile, näiteks rohealade rajamisele ning lähtuda nende alade sidususe vajadusest lähipiirkonna rohealadega. Oluline on arvestada üldplaneeringus määratud rohevõrgustiku olemasolu ning sellest tulenevate tingimustega planeerimisel.

Ehitustegevuse käigus muudetakse osaliselt olemasolevat pinnast, kuid eeldatavasti ei viida ohtlikke aineid pinnasesse ja seega pinnasele olulist negatiivset mõju ei ole.

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 kogused ei ole teada. Detailplaneeringuga kavandatud ehitustegevuse kui hilisema hoonete/rajatiste kasutamise käigus tekkivad jäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale seadusandlusele. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatava ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud jäätmeseaduses ning Rae valla jäätmehoolduseeskirjas, kus on välja toodud ka konkreetsete tegevused. Kavandatava tegevuse jäätmete- ja energiamahukust on võimalik piirata kasutades parimaid võimalikke tehnoloogiaid. Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust.

Ehitustööde läbiviimisel on mürahäiring tõenäoline. Detailplaneeringu raames on vajalik arvestada elamualade kontaktvööndi läheduses asuvate äride ja tootmisalade ning Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee lähedusega. Tähelepanu tuleb pöörata ka planeeritavate hoonete tehnoseadmete valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra vastaks kehtivatele normidele.

Tulenevalt Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee lähedusest on detailplaneeringu koostamise raames vajalik koostada mürauuring, mis peab sisaldama nii olemasolevaid, kui ka perspektiivseid liikluspõhiseid tasemeid ning nägema ette võimalikud leevendusmeetmed.

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardi andmetele (17.02.2020) on planeeritaval alal normaalse radoonisaldusega pinnas (30-50 kBq/m³). Antud radooniriski levilate kaart on pigem suuremat piirkonda iseloomustav ning radooni sisaldus võib võrdlemisi väikeste vahemaade (s.h detailplaneeringuga hõlmatud ala) ulatuses varieeruda üsna oluliselt. Kuivõrd kavandatava tegevusega kaasneb ka hoonete ehitus, on tarvilik kasutusele võtta radooniohje meetmed.

Ala planeeritud kasutuselevõtt toob endaga kaasa olmevee kasutamise hoonetes. Täpsemad veekogused ei ole hetkel teada. Alale on kavandatud ühisveevärk ja –kanalisatsioon.

Planeeringualal tekkivat katustelt ärajuhitavat sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida. Parklate rajamisel ja sademevete ärajuhtimisel tuleb lähtuda kehtivast standardist „Linnatänavad“.

Sademevee käitlemisel tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks tuleb eelistada looduslähedasi lahendusi nagu rohealad, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Katustelt ärajuhitavat sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida.

Uusehituse varustamine veega, olmereovee ja sademevee kanaliseerimine toimub väljaehitatud ja perspektiivselt ehitatavate võrkude baasil vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele ja seega ei kujuta täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski. Parklate rajamisel ja sademevete ärajuhtimisel tuleb lähtuda kehtivast standardist „Linnatänavad“.

Eelhinnangu koostamise hetkel valguse, soojust, kiirgust ja lõhna reostust ette ei ole näha. Puudub registreeritud teave, et Rae valla ettevõtetest oleks vaadeldavale piirkonnale käesoleval ajal oluline negatiivne mõju.

Mõju üdplaneeringujärgsele rohevõrgustikule on kirjeldatud täpsemalt peatükis 2.4.3.

3.2. Oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus

Planeeritava tegevusega kaasneva keskkonnamõju võib jagada kaheks - ehitiste ehitamisega (nt parklate, teede, hoonete rajamine) ja ehitiste hilisema kasutamisega seotud mõjudeks. 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.

Nagu iga ehitustegevuse käigus, ei saa välistada avariilukordasid. Võimalikud avariilukorrad (nt ehitusmasinate lekked) ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused on vajalik detailplaneeringu koostamise käigus läbi kaaluda. Ehitustegevuse käigus tuleb järjepidevalt kontrollida seadmete korrasolekut ning ehitustegevuse planeerimisel valida keskkonda vähimal võimalikul viisil mõjutavad lahendused. 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.

Ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine tuleb lahendada vastavalt jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele.

Planeeringuga tuleb lahendada edaspidine jäätmekäitluse toimimine. Planeeringualale tuleb ette näha kõvakattega plats avalike jäätmemahutite paigaldamiseks (minimaalselt mõõtmetega 2 x 8 m).

Õhusaaste on tõenäoline ehitustegevuse protsessis ehitusmasinate kasutuse tõttu.

Hilisemal kasutusel võib esineda teatud määral transpordist ja tootmisest tulenevat müra, tolmu ning valgusreostust.

3.3. 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. Ehitustegevuse käigus avaldatakse pinnasele olulist mõju. Mõjud on lokaalsed, lühiajalised kui ka pöördumatud (hoonete, tehnovõrkude rajamine). Kaevanditest eemaldatud pinnast tuleb kasutada (sõltuvalt materjalist) osaliselt kohapeal täite- ja tasandustöödel. 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.

Planeeringuala on valdavalt ümbritsetud pereelamu rajoonidega, mis on järk-järgult rajatud erinevate detailplaneeringute tulemusena. Ehitusperioodil kõrval kinnistul paiknevate elanike heaolu väheneb, kuna ehitustegevuse käigus esineb müra, vibratsiooni jne. Ehitustööde tegemisel tuleb võtta arvesse, et müra ja vibratsiooni tasemed ei tohi ületada kehtivates õigusaktides väljatoodud piirväärtusi.

Õhusaaste on tõenäoline ehitustegevuse protsessis ehitusmasinate kasutuse tõttu.

3.4. Eeldatavalt mõjutava ala väärtus ja tundlikkus, sealhulgas loodulikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus

Arendustegevuse tulemusena muutub olemasolev maakasutus – inimkasutusest väljas olev maa-ala asendub elamumaa kruntidega, kuhu on planeeritud hoonestus ning infrastruktuur. Planeeritav tegevus toetab üldplaneeringus väljatoodud arengusuunda, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud perspektiivne elamumaa.

Negatiivset mõju kasvupinnasele saab vähendada kasvupinnase eemaldamisega, ladustamisega kuhilates ja selle hilisema kasutamisega haljastustöödel. Eemaldatud pinnast (sõltuvalt materjalist) on võimalik kasutada osaliselt kohapeal täite- ja tasandustöödel. Eemaldatud pinnase koguste ja hilisema käitlemise kohta info puudub. Täpne mõju suurus ja ulatus ei ole teada, kuid see ei ole eeldatavalt oluliselt negatiivne.

Liigvee kogumisel ja ärajuhtimisel tuleb reostamise vältimiseks jälgida seadmete ja masinate ning keskkonnale ohtlike ainete hoidmise ja kasutamise nõudeid, kuna sel juhul on oht looduskeskkonna reostamiseks minimaalne.

3.5. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele

Vastavalt Keskkonnaregistri ja Maa-ameti kaardirakenduse andmetele (17.02.2020) ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, mistõttu mõju neile puudub.

3.6 Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale

Vastavalt Keskkonnaregistri ja Maa-ameti kaardirakenduse andmetele (17.02.2020) ei paikne planeeringualal Natura 2000 võrgustiku ala, mistõttu mõju sellele puudub.

4. KeHJS § 33 LÕIKES 6 NIMETATUD ASUTUSTE SEISUKOHAD

Detailplaneeringu eelnõu koos lisadega saadeti seisukoha kujundamiseks Keskkonnaametile ja Maanteeametile.

Maanteeamet oma 20.03.2020 kirjas nr 15-2/20/10467-2 ei esitanud vastuväiteid KSH algatamata jätmise kohta ning tõi välja seisukohad planeeringu koostamiseks. Esitatud seisukohtadega tuleb arvestada planeerimismenetluse, projekteerimise ja ehitustegevuse käigus.

Keskkonnaamet oma 25.03.2020 kirjas nr 6-5/20/3078-2 oli seisukohal, et kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju KeHJS § 2² mõistes ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

5. PLANEERIMISMENETLUSE, PROJEKTEERIMISE JA EHITUSTEGEVUSE KÄIGUS VAJALIKUD TEGEVUSED

5.1. Läbi kaaluda võimalikud avariilukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused;

5.2. Välja selgitada kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud ning sellest tulenevalt ette näha haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded;

5.3. Analüüsida keskkonnalubade taotlemise vajadust lähtuvalt kavandatavast tegevusest;

5.4. Planeeringuala paikneb vastavalt Harjumaa radoonikaardile normaalse radoonisisaldusega (30 – 50 kBq/m³) piirkonnas. Planeeringu käigus ette näha meetmed radoonisisalduse vähendamiseks hoonetes. Tagada radooniohutu keskkond siseruumides, rakendades vastavaid EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid;

5.5. Ette näha meetmed põhjavee kaitseks, kuna planeeringuala jääb maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes looduslikult nõrgalt kaitstud põhjaveega alale;

5.6. Sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks eelistada looduslähedasi lahendusi nagu rohealasid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Katustelt ärajuhitavat sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida;

5.7. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldus eelistatult vastavalt punktile 5.6 või kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega;

5.8. Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda kehtivast standardist „Linnatänavad“;

5.9. Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine; olemasolevaid rohevõrgustikus olevaid kraave mitte ümber suunata ega ümberehitada;

5.10. Arvestada lähiümbruste planeeringutega ja tagada piisav insolatsioon vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“;

5.11. Hoonete projekteerimisel lähtuda standardist EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“;

5.12. Tagada eluhoone projekteerimisel ja ehitamisel, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ normtasemeid, rakendades vajadusel vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“);

5.13. Tagada, et nii ehitustegevusega kui ka edaspidise liiklusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr

71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi;

5.14. Planeeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid“;

5.15. Detailplaneeringu koostamise raames koostada mürauuring, mis peab sisaldama nii olemasolevaid, kui ka perspektiivseid liikluse müra tasemeid ning nägema ette võimalikud leevendusmeetmed. Mürauuringu koostamisel tuleb arvestada keskkonnaministri 03.10.2016 määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamisele esitatavad nõuded“;

5.16. Vältida häirivat valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi, pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis avaldavad mõju elamualadele;

5.17. Lahendada ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine vastavalt jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele;

5.18. Lahendada heakorrastus ja olmeprügi kogumine vastavalt jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele. Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügi konteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes;

5.19. Rajada ja reserveerida planeeringualale kõvakattega plats avalike liigiti kogutud jäätmete kogumismahutite paigaldamiseks (min mõõtmetega 2 x 8 m);

5.20. Parklate alad liigendada madal- ja kõrghaljastusega;

5.21. Planeeringualale koostada eraldi haljastusprojekt;

5.22. Elamumaa kruntidel näha ette krundi iga 300 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on 6 m. Läbivate teede äärde näha ette puudeallee. Ärimaa kruntidel näha ette krundi iga 600 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on 10 m. Elamute kontaktvööndis peab 40% haljasalast olema kaetud kõrghaljastusega. Elamu ja ärimaa kruntide piirile näha ette vähemalt neljarealine kõrghaljastuspuhver;

5.23. Põllu kinnistul paiknev ja rohevõrgustikus asuv kraav säilitada olemasolevas asukohas muutmata kujul;

5.24. Põllu kinnistul olev rohevõrgustik, sh kõrghaljastus säilitada täies mahus; mänguväljakuid Põllu kinnistul asuvale rohevõrgustiku alale mitte planeerida. Rohevõrgustikus piirduda vaid hooldusraiega ja mahalangenud ning haigete puude eemaldamisega;

5.25. Üldplaneeringust tulenevad tingimused rohevõrgustikualal planeerimisel:

5.25.1. Tegevuse kavandamisel tuleb arvestada, et võrgustik jääks toimima;

5.25.2. Võrgustiku funktsioneerimiseks tuleb tagada, et looduslike ja poollooduslike alade osatähtsus tugialas ei langeks alla 90%;

5.25.3. Tagada tuleb tingimused loomade takistamatuks läbipääsuks rajades vastavaid abirajatisi, samuti tagades ohutuse külgnevatel liiklusaladel;

5.25.4. Ehitusalade valikul mitte läbi lõigata roheline võrgustiku koridori ega seada ohtu roheline võrgustiku säilimist;

- 5.25.5. Kuivõrd antud detailplaneeringut ei käsitleta üldplaneeringut muutvana, on ehitustegevus rohevõrgustiku alal välistatud;
- 5.25.6. Paralleelselt Kesk tee L3 kinnistuga kirde suunas on üldplaneeringu järgi määratud rohekoridori ca 50 meetrine riba, mis tuleb detailplaneeringu elluviimisel kõrghaljastada. Tegemist on elamualade kontaktvööndiga. Kõrghaljastuse olemasolu on antud piirkonnas oluline vähendamaks tootmis- ja äritegevusest ning Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee lähedusest tulenevaid häiringuid elamualadele ja tõstmaks üleüldist elamualade elukeskkonna kvaliteeti.
- 5.26. Arvestada Maateeameti 20.03.2020 kirjas nr 15-2/20/10467-2 esitatud tingimustega.

LÕPPJÄRELDUS

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole alust eeldada detailplaneeringu elluviimisel keskkonnaseisundi olulist kahjustamist (s.h pinnase ja õhu saastumist, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist). Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kavandatav tegevus ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole teadaoleva info põhjal ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse algatamiseks Aaviku küla Tamme tee 1, 1a, 2 ja Põllu kinnistute ning lähiala detailplaneeringu osas.

Rae Vallavalitsusele teadaolevast informatsioonist tulenevalt saab järeldada, et kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt ja käesoleva lisa 1 peatükis 5 toodu osas detailplaneeringu koostamise, projekteerimise ja ehitustegevuse käigus.

Koostas:

Jana Suurthal
Keskkonna järelevalvespetsialist

LÄHTESEISUKOHAD

Aaviku küla Tamme tee 1, 1a, 2 ja Põllu kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kinnistute senine sihtotstarve elamumaast ning maatulundusmaast ärimaaks, elamumaaks ning seda teenindavateks, üldkasutatava maa ja transpordimaa kinnistuteks. Määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääs 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, äri ning haljasala maa-ala.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT, MAAOMAND

2.1.1. Planeeritav ala asub Jüri aleviku ja Aaviku küla piiril, Aaviku tee, Tiigi tänava, Kesk tee ja Heina tänava vahel alal, perspektiivses äri- ja väikeelamute piirkonnas. Juurdepääs planeeritavale alale on planeeritud avalikult kasutatavalt Aaviku teelt (riigitee nr 11114 Jüri-Vaida tee), Tiigi tänavalt, Tamme Teelt ning Kesk teelt.

2.1.2. Planeeritava ala moodustavad:

- Põllu kinnistu, suurusega 77260 m², katastritunnus 65301:003:0072, sihtotstarve maatulundusmaa, kinnistusregistri registriosa nr 3645302;
- Tamme tee 1a kinnistu, suurusega 54602 m², katastritunnus 65301:001:5068, sihtotstarve maatulundusmaa, kinnistusregistri registriosa nr 15760050;
- Tamme tee 1 kinnistu, suurusega 3949 m², katastritunnus 65301:001:5070, sihtotstarve elamumaa, kinnistusregistri registriosa nr 4364902;
- Tamme tee 2 kinnistu, suurusega 4181 m², katastritunnus 65301:001:5069, sihtotstarve elamumaa, kinnistusregistri registriosa nr 15759950.

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

2.1.4. Planeeringuala suurus on ligikaudu 14,0 ha.



2.2. HOONESTUS JA HALJASTUS

Tamme tee 2 kinnistul on ehitisregistri andmetel üksikelamu (120259831). Tamme tee 1, 1a ja Põllu kinnistud on ehitisregistri andmetel hoonestamata. Kuigi Tamme tee 1 kinnistu andmeid ehitisregistris ei kajastu, asub kinnistul tegelikkuses elamu. Planeeringuala kasvab vähene kõrghaljastus, ida ja lõuna osa on kaetud kõrghaljastusega, ülejäänud ala looduslik rohuma. Reljeefilt on kinnistu tasane, kõrgused on vahemikus 42,5 – 44,0 m.

2.3. TEHNOVÕRGUD

Planeeritaval alal läbib elektriõhuliin 1-20 kV tunnusega K42898802, puurkaev tunnusega PRK0004934 ja sidetrass tunnusega 89886340. Vee- ja kanalisatsioonitrassid, Vana-Aaviku reoveepumpla.

2.4. PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Aaviku tee (riigitee nr 11114 Jüri-Vaida tee) teekaitsevöönd 30 m äärmise sõidurea servast;
- Tiigi tn kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 10 m;
- Elektriõhuliin 1-20 kV tunnusega K42898802 kaitsevöönd 10 m liini teljest mõlemale poole;
- Puurkaev tunnusega PRK0004934 hooldusala 10 m;
- Sidetrass tunnusega 89886340 kaitsevöönd 1 m liini teljest mõlemale poole;
- Vee- ja kanalisatsioonitrassid, kaitsevöönd 2 m liini teljest mõlemale poole;
- Vana-Aaviku reoveepumpla, kuja 20 m;

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 ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 - 2028;

3. Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrus 100 „Rae valla kaugküttepiirkondade piirid, kaugküttevõrguga liitumise ning eraldumisingimused ja kord, kaugkütte üldised kvaliteedinõuded ja soojusettevõtjate arenduskohustus“;
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. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
7. Katastriüksuse plaan.

3.2. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

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

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.

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. Üldplaneeringuga saab tutvuda Rae Vallavalitsuses Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, Harjumaa või Rae valla veebilehel <https://www.rae.ee/uldplaneeringud>. Detailplaneeringutega on võimalik tutvuda Rae valla geoportaali [map.rae.ee](https://www.rae.ee/map) detailplaneeringute rakenduses.

4.2. KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

4.2.1. Uute elamualade moodustamisel tuleb järgida olemasolevat väljakujunenud ja kavandavat krundistruktuuri ning kruntide suurust piirkonnas. Planeeritavate elamumaa kruntide min suurus on 1500 m².

4.2.2. Planeeritavate ühepereelamu krundi minimaalne suurus 1500 m². Ehitisalune pind planeerida 10-15% krundi pinnast. Elamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 8 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m. Elamu juurde võib rajada kuni 2 abihoonet, ehitisealuse pinnaga kuni 60 m²/hoone. Katusekalle määrata vahemikus 15-40°, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega. Määrata hoone ±0.00.

4.2.3. Planeeritavate ridaelamute krundi koormusindeks 500. Ridaelamu juurde võib rajada kuni 2 abihoonet, ehitisealuse pinnaga kuni 40 m²/hoone. Ridaelamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 8 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m. Ridaelamute kruntide määrata ühtne katusekalle kvartalite kaupa ja/või hoonegruppide kaupa. Määrata hoone ±0.00.

4.2.4. Planeeritavate korterelamute krundi koormusindeks 250. Kortereelamu juurde võib rajada kuni 2 abihoonet, ehitisealuse pinnaga kuni 40 m²/hoone. Kortereelamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 9 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m. Kortereelamute

kruntide määrata ühtne katusekalle kvartalite kaupa ja/või hoonegruppide kaupa. Määrata hoone ± 0.00 .

4.2.5. Elamumaa krundi hoonestustingimuste väljatöötamisel tuleb arvestada kontaktvööndis üldiselt väljakujunenud hoonestuslaadiga. Kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale ning liigendatud fassaadi. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav. Fassaadimaterjalidena on lubatud kasutada betooni, krohvi, puitu, valdav tonaalsus hele. Imiteerivate materjalide kasutamine ei ole lubatud. Lubatud ei ole profiilplekk (v.a valtsplekk), palk ja plastmaterjalid. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall).

4.2.6. Planeeritavate ärimaa kruntide min suurus on 0,5 ha ja max suurus elamute kontaktvööndis on kuni 0,7 ha. Elamute kontaktvööndis lubatud vaid ärimaa sihtotstarbelised kaubandus-, teenindus- ja büroopinnad. Ehitisalune pind määrata kuni 40% krundi pindalast. Ühele krundile lubatud kuni 2 hoonet kõrgusega kuni 9 m elamute kontaktvööndis.

4.2.7. Ärimaa kruntide hoonestustingimuste väljatöötamisel tuleb arvestada kontaktvööndis üldiselt väljakujunenud hoonestuslaadiga. Kesk tee poole näha ette esinduslikumad fassaadid ja suuremad klaasipinnad. Materjalidest võib kasutada betooni, puitu ja klaasi. Fassaadidel kasutada vähemalt kahte erinevat materjali. Fassaad peab olema liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada tumedaid värvitoone. Hoonetel tohib plekki kasutada kuni 40% ulatuses fassaadist. Katusekatte toon valida tume (must, tumehall, tumepruun). Katusekalde vahemik $0-15^\circ$, parapetiga. Määrata hoone ± 0.00 . Ärihoonete teenindushoove mitte planeerida kavandavate elamumaa kruntide poole.

4.2.8. Planeeritaval krundil määrata hoonete ehitisalune pind ja täisehitus, hoonete arhitektuurised parameetrid ja kujundusprintsipid (korruselisus, maksimaalne kõrgus, välisviimistlus).

4.2.9. Näidata ära võimalikud/soovitavad hoonete asukohad.

4.2.10. Hoonete projekteerimisel järgida Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ toodud nõudeid.

4.2.11. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

4.3 HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1. Väärtuslik kõrghaljastus säilitada. Elamumaa kruntidel näha ette krundi iga 300 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on 6 m. Läbivate teede äärde näha ette puudealleed. Ühepereelamu ja ridaelamu krundi ümber võib olla kuni 1,5 m piire, kortermajad kavandada vabaplaneeringu põhimõttel ning piirded ei ole lubatud. Piirded ei tohi avaneda tänava poole. Määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist.

4.3.2. Ärimaa kruntidel näha ette krundi iga 600 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on 10 m. Elamute kontaktvööndis peab 40% haljasalast olema kaetud kõrghaljastusega. Elamu ja ärimaa kruntide piirile näha ette vähemalt neljarealine kõrghaljastuspuhver. Läbivate teede äärde näha ette puudealleed. Ärimaa krundi ümber võib olla kuni 1,8 m piire. Piirded ei ole kohustuslikud. Piirete planeerimisel määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist.

4.3.3. Lahendada heakorrastus ja olmeprügi kogumine. Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

4.3.4. Planeeritavast alast min 15% jätta üldkasutatavaks haljasala ja parkmetsa maaks, kuhu kavandada laste mänguväljakuid, palliplatse vms. Detailplaneeringu koosseisus

töötada välja haljasala ja parkmetsa maa põhimõtteline lahendus ning anda väliinventari loetelu.

4.3.5. Säilitada üldplaneeringu järgne rohekoridor.

4.4. TEED

4.4.1. Juurdepääs detailplaneeringualale lahendada avalikult kasutatavalt Aaviku teelt (riigitee nr 11114 Jüri-Vaida tee), Tiigi tänavalt, Tamme Teelt ning Kesk teelt. Täiendavaid ristumiskohti riigiteelt mitte ette näha.

4.4.2. Krundi sisene tee planeerida asfaltkattega, lähtetasemeks "hea tase". Detailplaneeringuga kavandada avalikult kasutatav tee koos tee juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED valgustitega välisvalgustuse ja haljastusega ning planeeritud jalg- ja/või kergliiklustee koos haljastusega.

4.4.3. Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb jalg- jalgrattatee riigitee 11114 äärses lõigus eraldada sõiduteest vaheeribaga, mille minimaalse laiuse valikul tuleb lähtuda Normide tabelist 7.5. ja lahendada ohutult teeületuskohad.

4.4.3. Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas esitada parkimiskohtade arv. Parkimine lahendada krundi siseselt. Parkimiskohad planeerida vastavalt kehtivatele normidele (EVS 843:2016). Parkimiskohad planeerida minimaalselt 2 kohta ühe elamuühiku kohta.

4.4.4. Kanda joonisele nähtavuskolmnurgad.

4.4.5. Moodustada transpordimaa krunt Kesk tee laienduseks.

4.5. TEHNOVÕRGUD

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

4.5.2. Tehno võrgud 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 võrguvaldajalt tehnilised tingimused.

4.5.4. Sidevarustus lahendada vastavalt sideteenusepakkuja tehnilistele tingimustele.

4.5.5. Kavandatavate hoonete soojavarustus lahendada ühisvõrkude baasil. Tehniliste tingimuste osas pöörduda AS-i ELVESO poole. Erandina on lubatud kasutada muid kütteviise, kui ühel kinnistul paiknevad ehitised, mille summaarne soojakoormus planeeritava kaugkütte soojustrassi jooksva meetri kohta on väiksem kui 0,3 kW.

4.5.6. Lahendada tuleb vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaažvee kõrvaldus kruntidelt eelvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Täiendavate sade- ja drenaažvee ärajuhtimise lahenduse tehniliste tingimuste osas pöörduda AS-i ELVESO poole. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine. Sademeveett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

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 detailplaneering vaja kooskõlastada järgmiste ametitega:

- Päästeameti Põhja Päästkeskus;
- Maanteeamet.

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 mahu, juhindudes teistest asjakohastest seadustest ja õigusaktidest. Detailplaneeringu üldosas anda planeeringu vajalikkuse põhjendus ja haakuvus kontaktvõõndiga, seletuskirja alapunktides konkreetse alapunkti tema lahenduste põhjendus. Kirjeldada, milliseks võivad kujuneda detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasneda võivad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskkonnale. Esitada detailplaneeringu elluviimise tegevuskava.

6.2. Joonistest on vajalik esitada situatsiooniskeem, kontaktvõõnd naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaan kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, tehnovõrkude plaan M 1:500 või 1:1000, illustreeriv joonis, teede lõiked, tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eesvooluni.

6.3. Detailplaneering esitada Rae Vallavalitsusele 3 eksemplaris köidetult paberkandjal ja digitaalselt andmekandjal 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 AutoCad2010 .dwg fail, kus sidusa joonega on ära toodud 4 kihti: planeeringuala; kinnistu piir; ehitusala; hoone. Kihtide nimetamisel tuleb kasutada ainult tähtühendeid, mitte numbreid.

6.5. Kõik esitatavad AutoCad2010 .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 (kasutajaparoolid tuleb küsida Rae Vallavalitsusest).

6.7. Detailplaneeringu tärkandmete planID on 0713.

7. PLANEERINGU KOOSTAMISE EELDATAV AJAKAVA

7.1. Detailplaneeringu lähteseisukohtade väljastamine: üks kuu;

7.2. planeeringulahenduse sisuline koostamine ja lahendusvariantide avalik tutvustamine: kuus kuud;

7.3. planeeringu kooskõlastamine: kolm 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 KOOSTAMSEKS VAJALIKUD UURINGUD ja KAASATAVAD ISIKUD

8.1. Planeeringuala paikneb vastavalt Harjumaa radoonikaardile normaalse radoonisaldusega (30-50 kBq/m³) piirkonnas. Detailplaneeringu koostamise raames tuleb teostada radooniuuring selgitamaks välja radoonitasemed ning edaspidised radoonihjemeetmed.

8.2. Detailplaneeringu koostamise raames tuleb koostada liiklusuuring, mis peab sisaldama nii olemasolevaid, kui ka perspektiivseid liiklussageduse tasemeid ning hindama mõjusid olemasolevale taristule.

8.3. Detailplaneeringu koostamise raames tuleb koostada mürauuring, mis peab sisaldama nii olemasolevaid, kui ka perspektiivseid liiklusrasvade tasemeid ning nägema ette võimalikud leevendusmeetmed. Mürauuringu koostamisel tuleb arvestada keskkonnaministri 03.10.2016. a määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamisele esitatavad nõuded“.

8.4. Ülejäänud detailplaneeringu koostamiseks vajalikud uuringud selguvad detailplaneeringu koostamise käigus.

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

9. RAE VALLA GEOINFOSÜSTEEM

Infot Rae valla detailplaneeringute kohta saab Rae valla geoportaali map.rae.ee detailplaneeringute rakenduses. Detailplaneeringute kaardirakendus võimaldab tutvuda ja infot saada kehtivate ja algatatud detailplaneeringute kohta, samuti alla laadida detailplaneeringute menetlusdokumente ja materjale ning saada infot detailplaneeringute menetlusstaadiumi kohta.

10. LÄHTESEISUKOHTADE KEHTIVUS

Käesolevad lähteseisukohad kehtivad kuni 31. märts 2021.

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

Koostas:
Siim Orav
peaarhitekt