



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

01. detsember 2020 nr 1607

Suursoo küla Ingamäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikud on esitanud taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Suursoo külas asuval Ingamäe (registriora 9784402; katastritunnus 65303:004:0139; pindala 14,45 ha; sihtotstarve 100% maatulundusmaa) kinnistul.

Suursoo küla Ingamäe kinnistu detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu kolmeks elamumaa sihtotstarbega krundiks, millest ühel paikneb olemasolev majapidamine ning üheks maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on 14,45 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei ole vajalik koostada detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut. Keskkonnaningimusi tagavad nõuded seatakse detailplaneeringu koostamise käigus arvestades muuhulgas korralduse lisa 1 punktis 11.2 toodut.

Arvestades eeltoodut ja lähtudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 4; planeerimiseseaduse § 124 lõigetest 1, 2 ja 10, § 125 lõige 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, § 31 punktist 1; Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ § 13, Rae Vallavolikogu 01.11.2017 otsuse nr 14 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1; Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringust; Rae valla, huvitatud isikute ning detailplaneeringu koostaja Osaühing Eelprojekt vahel 12.08.2014 sõlmitud lepingust; huvitatud isikute taotlusest; Rae Vallavalitsuse planeerimis-, ehitus- ja keskkonnaamet ettepanekust ning olles tutvunud detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadega, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Lõpetada Rae Vallavolikogu 16.12.2014 otsusega nr 83 algatatud Suursoo küla Ingamäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu menetlemine.

2. Algatada Suursoo küla Ingamäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine Harju maakonnas Rae vallas Rae külas ligikaudu 14,5 ha suuruse ala planeerimiseks.
3. Kinnitada Suursoo küla Ingamäe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, mis kehtivad kuni 01. detsember 2021, vastavalt korralduse lisale 1.
4. Avaldada teade detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta Ametlikes Teadaannetes ja Rae valla kodulehel.
5. Teavitada detailplaneeringu koostamise algatamisest ajalehtedes Harju Elu ja Rae Sõnumid ning Päästeametit ja teisi valitsusasutusi, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb, ja isikuid, kelle õigusi või huve võib detailplaneering puudutada.
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 kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Madis Sarik
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD

Rae küla Jaanisalu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu kolmeks elamumaa sihtotstarbega krundiks, millest ühel paikneb olemasolev majapidamine ning üheks maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 14,5 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

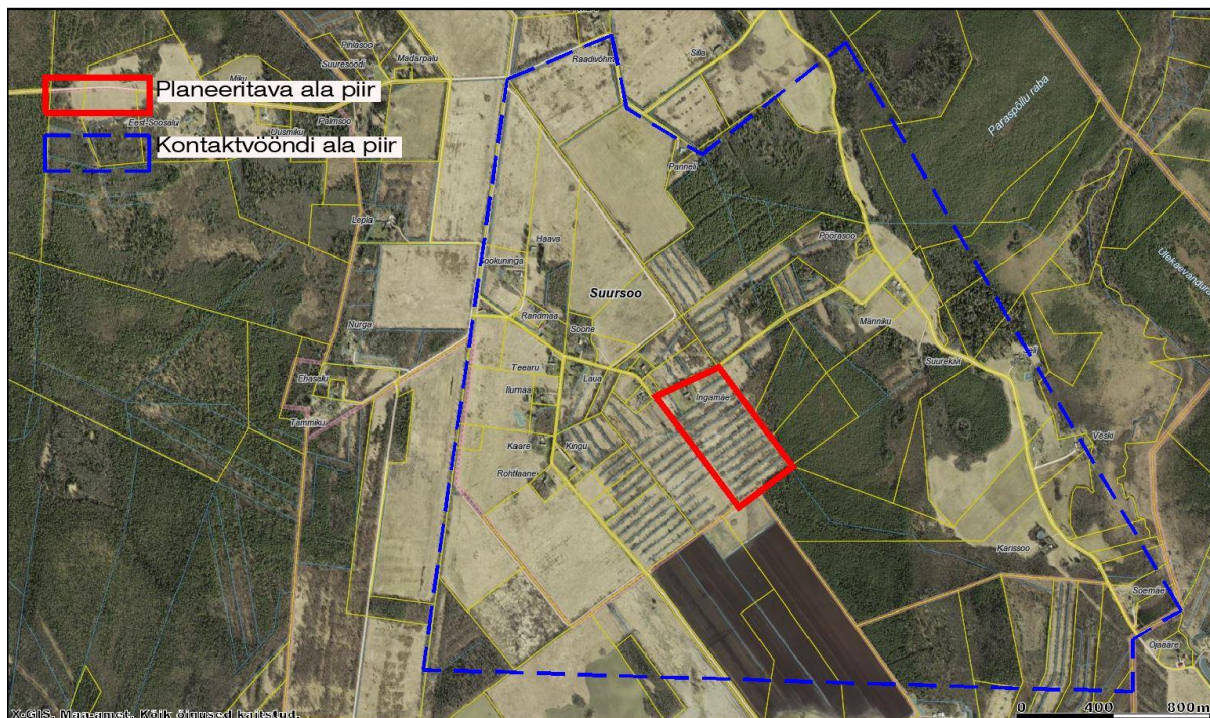
2.1. ASUKOHT, MAAOMAND

2.1.1. Planeeritav ala asub Rae vallas Suursoo küla lõunaosas Samblamäe tee ääres. Rae valla üldplaneeringu kohaselt osaliselt olemasoleval elamumaa juhtotstarbega Suursoo küla ajaloolise asustusstruktuuriga miljööväärtuslikul alal. Juurdepääs planeeritavatele elamukruntidele nähakse ette Samblamäe teelt.

2.1.2. Planeeritava ala moodustab:

- Ingamäe kinnistu, katastritunnus 65303:004:0139, suurus 14,45 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa, omanik on Liilia Tõnisson
- 2.1.3. Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

2.1.4. Planeeringuala suurus on 14,45 ha.



2.2. HOONESTUS JA HALJASTUS

Ehitisregistri andmetel on kinnistul järgmised hooned: elamu, ehitisregistri kood 116018148 ja küün, ehitisregistri kood 116018149. Kõrghaljastus paikneb peamiselt kinnistul asuvate kraavide ääres, pikki Samblamäe tee äärt ning üksikud puud olemasoleva hoonestuse läheduses.

2.3. TEHNOVÕRGUD JA PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Elektriõhuliin alla 1 kV (M8579503/Talud (Laua t.));
- Elektrimaakaabelliin (MKL8579503/Talud (Laua t.));
- kaev, ehitisregistri kood 220413124;
- Elektriõhuliini kaitsevöönd 2 m liini teljest;
- Elektrimaakaabelliini kaitsevöönd 1 m liini äärmistest kaablitest;
- Maaparandushoiuala, maaparandussüsteemi maa-ala (4109220020530002);
- Eesvoolu kaitsevöönd – avatud eesvool valgalaga kuni 10 km²;
- Peningi turbamaardla;
- Avatud eesvool valgalaga kuni 10 km² (SALUKÜLA I (K-1)) ehk maaparandussüsteemi veekaitsevöönd 1 m;
- Suursoo küla on pärandkultuuri objekt – EELIS (Eesti Looduse Infosüsteem - Keskkonnaregister) reg. 653:AST:001.

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

1. Rae valla üldplaneering (21.05.2013);
2. Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
3. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;
4. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 “Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;

5. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
6. Katastriüksuse plaan;
7. Eksperthinnang Suursoo küla miljööväärtuse säilitamise tingimuste kohta.

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.rae.ee/digitaaljooniste-esitamine>.

4. NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS

4.1. ÜLDNÕUDED

4.1.1. Koostada maa-ala detailplaneering mõõdus M 1:500. Planeeringus määrata moodustatava krundi piirid, krundi ehitusõigus ja lubatud ehitusala, hoonestustingimused, maakasutuse sihtotstarve, haljastus, juurdepääs. Krundi 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.

4.1.4. Detailplaneeringu koosseisus esitada planeeringu elluviimise tegevuskava ja planeeringu elluviimiseks vajalikud kokkulepped.

4.2. KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

4.2.1. Moodustatava elumumaa krundi lubatud suurus on vähemalt 0,2 ha kuni 1,0 ha. Arvestada olemasolevat maastikumustrit, kus piirdeid kasutamata on talukompleksid üksteisest eristatavad kuna hooned paiknevad kobaras koos järgides oma sisemist loogikat ning külatänava suhtes korrapära ei moodusta.

4.2.2. Määrata hoonestusala ja hoonete paiknemine krundil, arvestada seejuures ilmakaarte, kõrghaljastuse ja juurdepääsu asukohaga.

4.2.3. Põhihoone ehitusalune pind planeerida kuni 300 m². Elamu juurde sobiv abihoonete arv määrata lähtuvalt väljakujunenud külamiljööst. Elamu korruselisus on 2, kusjuures teine korrus on täismahus viilualune ja kõrgus kuni 9 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m. Katusekalle on lubatud 40-45°. Väiksemad katuse osad ja osa hoonest võib olla madalama kaldega, samuti abihoone katus. Põhihoonel peab olema kahe- või ühepoolne viilkatus. Lähtuda ajaloolise Suursoo küla maja parameetritest: laius 6-8 m, pikkus 20-22 m, L-kujulise või ristkülikukujulise põhiplaaniga. Põhihoone võib olla lühem kuid peab visuaalset miljöösse sobima. Kahepoolse kaldega vintskapid ei ole lubatud. Määrata hoonete ±0.00.

4.2.4. Hoonestustingimuste väljatöötamisel tuleb lähtuda ajaloolisest külamiljööst ja selle maksimaalsest säilitamisest. Fassaadimaterjalina kasutada krohvi telliskivi ja/või puitu. Suured klaaspinnad fassaadilahenduses ei ole lubatud. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav. Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun). Abihoone ja piire (kui see peaks vajalikuks osutuma) peab sobima elamu arhitektuuriga.

4.2.5. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga. Valitud hoonestustingimused peavad olema põhjendatud ja arvestama Suursoo küla miljööväärtuse säilitamise tingimuste eksperthinnanguga.

4.3. HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1. Väärtuslik kõrghaljastus säilitada. Määrata õueala ja viljapuuaias asukoht. Planeeritavad istikud peavad vastama standardile EVS 939-2:2020 „Ilupuude ja –põõsaste istikute kvaliteedinõuded“.

4.3.2. Piirde kõrguse, asukoha ja materjali valikul lähtuda väljakujunenud külamiljööst.

4.3.3. Piirete planeerimisel näidata põhijoonisel võimalike piirete asukohad, väravad ei tohi avaneda tee poole.

4.3.3. Lahendada heakorrastus ja olmeprügi kogumine.

4.4. TEED

4.4.1. Juurdepääs uutele elamukruntidele planeerida Samblamäe teelt.

4.4.2. Parkimiskohti planeerida vähemalt 2 elamukrundi kohta. Parkimine lahendada kinnistu siseselt.

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. Tehnovõrgud vee ja kanalisatsiooni osas lahendada lokaalselt.

4.5.3. Kavandavate hoonete soojavarustus lahendada lokaalselt.

4.5.4. Sidevarustus lahendada vastavalt sideteenusepakkuja tehnilistele tingimustele.

4.5.5. Kavandatavate hoonete soojavarustus lahendada vastavalt tellija soovidele.

4.5.6. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaažvee kõrvaldus kruntidelt kuni eelvooluni, vältida vee valgumine naaberkinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Maavaldaja peab tagama maaparandussüsteemi eesvoolukraavi toimimise liigvee äravooluks kuivendusvõrgust.

4.5.7. Lahendada tuletõrje veevarustus.

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 tehno võrkude valdajatega. Peale selle on detailplaneeringu lahendus vajalik kooskõlastada järgmiste ametkondadega:

- Päästeameti Põhja päästekeskus;
- Maa-amet
- Põllumajandusamet

5.3. Koostöös saadud nõusolekud detailplaneeringu lahenduse kohta ja tehno võrkude 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 kontaktvööndi ning üldplaneeringuga, seletuskirja alapunktides alapunkti tema lahenduste põhjendus. Kirjeldada, milliseks võivad kujuneda detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasnedavad võivad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduseskeskkonnale. Esitada detailplaneeringu elluviimise tegevuskava.

6.2. Joonistest on vajalik esitada situatsiooniskeem, kontaktvööndi skeem koos naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaan 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 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 nimesid, 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 vallavalitsusele.

6.7. Detailplaneeringu tärkandmete planID on 0778.

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 KOOSTAMISEKS VAJALIKUD UURINGUD ja KAASATAVAD ISIKUD

8.1. Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal normaalse radoonisaldusega pinnas ($10 - 30 \text{ kBq/m}^3$). Tagada radooniohutu keskkond siseruumides, rakendades vastavaid EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid.

8.2. Koostada planeeritavate elamukinnistute alal dendroloogiline inventeerimine.

8.3. Detailplaneeringu koostamiseks vajalikud uuringud selguvad detailplaneeringu koostamise käigus.

8.4. 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 01. detsember 2021.

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

11. KESKKONNAMÕJU STRATEEGILINE HINDAMINE

11.1. Lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõige 1 punktist 3 ei kuulu kavandatav tegevus sama seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) läbiviimine on kohustuslik.

Selgitamaks välja, kas kavandatav tegevus on KeHJS § 33 lõige 2 punktis 3 nimetatud detailplaneering (detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõige 1 punktis 1 või 3 sätestatud juhul) või kas kavandatav tegevus on KeHJS § 33 lõige 2 punktis 4 nimetatud detailplaneering (detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust), mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang, on koostatud järgnev analüüs.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on moodustada kolm elamumaa sihtotstarbelist krunti, üks transpordimaa sihtotstarbeline kinnistu ja üks üldkasutatav maa, määrata ehitusõigus ning hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, planeeringuala paikneb osaliselt olemasoleval elamumaa juhtotstarbega Suursoo küla ajaloolise asustusstruktuuriga miljööväärtuslikul alal.

Käesoleval juhul kuulub kavandatav tegevus KeHJS § 6 lõige 2 punkti 10 nimetatud tegevuse alla, so tegemist on infrastruktuuri ehitamisega ja hilisema kasutamisega. Samas Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „[Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu](#)“ § 13 loetellu planeeritav tegevus ei kuulu.

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.

Rae Vallavalitsusele teadaolevast informatsioonist ei kaasne tegevusega olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Arvestades eeltoodud analüüsi, planeeritava tegevuse väikest mahtu ning asjaolu, et detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas üldplaneeringuga, ei kuulu kavandatav tegevus KeHJS § 33 lõige 2 punkti 3 ja 4 tegevuse alla. Seega ei ole vajalik anda detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangut.

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

11.2. Planeeringu koostamise käigus on vajalik:

11.2.1. Ette näha meetmed põhjavee kaitseks, kuna piirkond on nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Sademevee minimeerimise aluseks tuleb võtta ÜVK peatükk 10.4 „Sademevee käitluse põhiprintsiibid“. Sademevee käitlus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“. Juhinduda veeseadus § 129 lg 1 ja 3 toodust.

11.2.2. 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. Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda kehtivast standardist „Linnatänavad“. Välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega.

11.2.3. Arvestada reoveelahenduse väljatöötamisel keskkonnaministri 31.07.2019 määrusest nr 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ tulenevaid nõudeid.

11.2.4. Kaaluda läbi võimalikud avariiolekorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused.

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

11.2.6. Harjumaa pinnase radooniriski kaardi kohaselt on planeeritaval alal normaalse radoonisisaldusega pinnas (10 – 30 kBq/m). Tagada radooniohutu keskkond siseruumides, rakendades vastavaid EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid.

11.2.7. Tagada, et nii ehitustegevusega kui ka edaspidise hoonete kasutamise ja liiklusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud müra ja vibratsiooni piirväärtusi.

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

11.2.9. Lähtuda hoonete projekteerimisel standardist „EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“.

11.2.10. Koostada planeeritavate elamukinnistute alal dendroloogiline inventeerimine. Väärtuslik kõrghaljastus säilitada. Elamumaa krundil näha ette krundi iga 300 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 6 m.

11.2.11. Raietegevuse teostamisel arvestada raierahu perioodiga.

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

Koostas:
Ivo Heinrich Arro
Peaarhitekt