



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

29. mai 2018 nr 678

Lagedi alevik Jüri tee 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik OÜ TRITEC GRUPP, keda esindab juhatuse liige Igor Tšegurov, on esitanud taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Lagedi alevikus asuval Jüri tee 6 (registriosa 575202/5752; katastritunnus 65301:003:0289; pindala 19 737 m²; sihtotstarve 100% elamumaa) kinnistul.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada olemasolev hoonestatud elamumaa kinnistu kaheksaks elamumaa sihtotstarbega kinnistuks, üheks avaliku kasutusega üldmaa kinnistuks ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistuteks, määrata elamumaa kinnistutele ehitusõigus ning hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 2 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud elamumaa.

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei ole vajalik koostada detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangut ning detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust. Keskkonnatingimusi 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; planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1-4 ja 10, § 125 lõige 1 punktist 1, § 126, § 127 lõigetest 1 ja 2, § 128 lõigetest 1 ja 5-8; 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 isiku OÜ TRITEC GRUPP'i, puudutatud isikute Mihhail Vronski ja Iryna Vronska ning detailplaneeringu koostaja Osaühing Visioonprojekt vahel sõlmitud ja 23.04.2018 jõustunud lepingust; OÜ TRITEC GRUPP'i taotlusest; Rae Vallavalitsuse maa- ja keskkonnaameti ettepanekust ning olles

tutvunud korralduse lisas olevate detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadega, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Algatada Lagedi alevik Jüri tee 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine Harjumaal Rae vallas Lagedi alevikus ligikaudu 2 ha suuruse ala planeerimiseks.
2. Kinnitada Lagedi alevik Jüri tee 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, mis kehtivad kuni 29. mai 2019, vastavalt korralduse lisale 1.
3. Avaldada teade detailplaneeringu koostamise algatamise kohta Ametlikes Teadaannetes ja Rae valla kodulehel.
4. Teavitada detailplaneeringu koostamise algatamisest ajalehtedes Harju Elu ja Rae Sõnumid ning ja teisi valitsusasutusi, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb, ja isikuid, kelle õigusi või huve võib detailplaneering puudutada.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
6. Korralduse peale võib esitada Rae Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Mart Vörklaev
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD

Lagedi alevik Jüri tee 6 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada olemasolev hoonestatud elamumaa kinnistu kaheksaks elamumaa sihtotstarbega kinnistuks, üheks avaliku kasutusega üldmaa kinnistuks ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistuteks, määrata elamumaa kinnistutele ehitusõigus ning hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 2 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud elamumaa.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT, MAAOMAND

2.1.1. Planeeritav ala asub Lagedi alevikus Jüri tee ja Kalmari tee vahelisel olemasolevate põllumaade ja elamuala piiril. Juurdepääs planeeritavatele elamumaa kruntidele nähakse ette nii Jüri teelt kui ka Kalmari teelt (teeservituudi kokkuleppe alusel kinnistute kasutamiseks Detailplaneeringuala juurdepääsuna).

2.1.2. Planeeritava ala moodustab:

- Lagedi aleviku Jüri tee 6 kinnistu, suurusega 19737 m², katastritunnus 65301:003:0289, registriosa nr 575202/5752, sihtotstarve 100% elamumaa, mille kaasomanikud on OÜ TRITEC GRUPP'i, Mihhail Vronski ja Iryna Vronska).

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

2.1.4. Planeeringuala suurus on ligikaudu 2 ha.



2.2. HOONESTUS JA HALJASTUS

Ehitisregistri andmetel Lagedi aleviku Jüri tee 6 kinnistul hooneid ei paikne. Maa-ameti kaardirakenduse andmetel jaguneb maa aga 303 m² näol ehitiste aluseks maaks, 1534 m² on registreeritud õuemaaks, haritava maa alla jääb 3640 m², looduslikku rohumaad on 13845 m² ning 718 m² puhul on tegemist muu maaga.

2.3. TEHNOVÕRGUD JA PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Elektriõhuliin 1-20 kV (keskpingeliin), väline tunnus K42900611 koos kaitsevööndiga 10 m teljest mõlemale poole;
- Elektriõhuliin alla 1 kV, väline tunnus M79604757, koos kaitsevööndiga 2 m teljest mõlemale poole;
- Sideehitis, väline tunnus 52313591, koos kaitsevööndiga 1 m teljest mõlemale poole;
- Puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt.
- Valdavalt keskmiselt ja osaliselt nõrgalt kaitstud põhjaveega ala;
- Kõrge radoonisisaldusega pinnas (50 – 150 kBq/m³).

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. Katastriüksuse plaan.

3.2. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

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

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 moodustatava krundi piirid, krundi ehitusõigus ja lubatud ehitusala, hoonestustingimused, maakasutuse sihtotstarve, haljastus, juurdepääs. Krundi moodustamine ja ehitusõigus anda detailplaneeringu põhijoonisel tabeli kujul. Planeeringu koostamisel soovitatavalt kasutada detailplaneeringu koostamiseks ettenähtud leppemärke, mis on kättesaadavad Rahandusministeeriumi kodulehelt <http://www.fin.ee/ruumiline-planeerimine>.

4.1.2. Detailplaneeringu koosseisus anda kontaktvööndi analüüs krundistruktuuri ja hoonestustiheduse kohta joonisel ja seletuskirjas.

4.1.3. Detailplaneeringu koostamisel arvestada naaberaladel kehtestatud ja koostamisel olevate detailplaneeringutega ning Rae valla üldplaneeringuga. Detailplaneeringu koosseisus tuua välja väljavõtte kehtivast üldplaneeringust. Üldplaneeringuga saab tutvuda Rae Vallavalitsuses Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, Harjumaa või Rae valla veebilehel www.rae.ee.

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

4.2. KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

4.2.1. Moodustada kaheksa elamumaa sihtotstarbelist krunti minimaalse suurusega 1500 m², kuhu on võimalik rajada ühepereelamu.

4.2.2. Kavandada minimaalset 15% detailplaneeringualast üldkasutatavaks haljasala ja parkmetsa maaks, kuhu saab rajada laste mänguväljakuid, palliplatse vms. Haljastada üldmaa krunt.

4.2.3. Loodav krundistruktuur tuleb koostada Rae Vallavalitsuse poolt tellitud „Jüri tee ja Kalmari tee vahelise ala teede skeemi“ alusel. Ka tuleb kavandatud krundistruktuur ning juurdepääsud planeerida koostöös Tallinna ringtee ja Kalmari tee vahelise ala ning lähiala detailplaneeringu koostajatega ja planeeringuala teiste naaberkinnistute

omanikega, ala uute ühenduste vajaduse, teede, ristmike ning kergliiklusteede võrgustiku toimimist arvestades.

4.2.4. Määrata hoonestusala ja võimalik hoonete paiknemine, lähtuda loodavast teekaitsevööndist ja ehitusjoonest, arvestada seejuures reljeefi, ilmakaarte, tehnovõrkude ning juurdepääsutee asukohaga.

4.2.5. Ehitisealune pind planeerida 10-15% olenevalt krundi pindalast. Elamu juurde võib rajada kuni 2 abihoonet, ehitisealuse pinnaga kuni 80 m²/hoone. Elamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 8 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m. Katusekalle määrata 15-40°, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega. Katusekalde määramisel lähtuda naaberelamute ning planeeringute krundipoolse tänavafrondi elamute katuste valdavast põhikaldest. Abihooned ja piire peavad sobima elamu arhitektuuriga. Määrata hoone ±0.00.

4.2.6. Hoonestustingimuste väljatöötamisel tuleb arvestada kontaktvööndi arhitektuurse vormikeelega ning kasutada sellele sobivaid viimistlusmaterjale näiteks kivi, tellist, betooni või krohvipinda. Võib kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ning ümarpalgi kasutust. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Värvilahenduses eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone. Aktsendi andmiseks või eristuva lahenduse loomiseks võib kasutada ka kirkamaid või tumedaid värvitoone. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane vms). Määrata piirete kujunduslaad, mis peab sobima hoonete kompleksi arhitektuuriga.

4.2.7. Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr 55) ning arvestada aastaks 2020 kehtima hakkava liginullenergiahoone projekteerimismõõdega. Lisaks tuleb hooned projekteerida vastavalt standardile EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest ja vastavalt standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid.

4.2.8. Planeeritavatel elamumaa kruntidel määrata ehitisealune pind ja täisehitus, hoonete arhitektuursed parameetrid ja kujundusprintsüübid (korruselisus, maksimaalne kõrgus, välisviimistlus).

4.2.9. Näidata võimalikud/soovitavad hoonete asukohad.

4.2.10. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

4.3. HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1. Väärtuslik kõrghaljastus säilitada. Näha ette elamumaa krundi iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on min 6 m. Iga likvideeritava puu kohta tuleb ette näha asendusistikud.

4.3.2. Läbivate teede äärde kavandada puudeallee.

4.3.3. Haljastada üldkasutatav haljasala ja parkmetsa maa.

4.3.4. Määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt elamu arhitektuurist ning kontaktvööndi üldisest lähendusest. Tee poolne piire võib olla puidust latt- või lippaet või võrkpiire hekiga, kinnistute vahel võib olla võrkpiire. Piirde kõrgus kuni 1,5 m. Põhijoonisel näidata võimalike piirete asukohad, väravad ei tohi avaneda tee poole.

4.3.5. 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.

4.4. TEED

4.4.1. Lahendada detailplaneeringualale juurdepääs.

4.4.2. Juurdepääs detailplaneeringualale näha ette alates Jüri tee 6 kinnistust kuni 11112 Lagedi-Jüri tee katastriüksuseni (katastritunnus 65301:003:0264) ja kuni Kalmari tee L2 katastriüksuseni (katastritunnus 65301:003:0641);

4.4.3. Kavandada avalikult kasutatavad teed kavandada koos tee juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED valgustitega välisvalgustusega ja haljastusega ning planeeritud jalg- ja/või kergliiklustee koos haljastusega alates Jüri tee 6 kinnistust kuni 11112 Lagedi-Jüri tee katastriüksuseni ning kuni Kalmari tee L2 katastriüksuseni;

4.4.4. Kvartalisestest teede planeerimisel arvestada päästetehnika ligipääsetavusega ja ümberpööramise võimalusega.

4.4.5. Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas esitada parkimiskohtade arv. Parkimine lahendada planeeritava ala siseselt. Parkimiskohtade parameetrid planeerida vastavalt Rae valla üldplaneeringule, minimaalselt 2 kohta ühe elamuühiku kohta ning anda parkimiskohtade arvutus vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad standardile.

4.5. TEHNOVÕRGUD

4.5.1. Anda tehnovõrkude koondplaan koos uute tehnovõrkude äranäitamisega kooskõlastatult tehnovõrkude valdajatega. Koondplaani alusplaanina kasutada vormistatud detailplaneeringu joonist M 1:500 või 1:1000. Vajadusel määrata tehnovõrkude jaoks servituudid või kitsendused. Planeeringuala peab haarama kogu võrguühenduse. Tehnilised tingimused taotleb tellija või projekteerija võrguvaldajatelt vastavalt nende vahelisele lepingule.

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

4.5.3. Elektrivarustus lahendada ühisvõrkude baasil ning vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele.

4.5.4. Sidevarustus lahendada vastavalt sideteenusepakkuja tehnilistele tingimustele.

4.5.5. Kavandatavate hoonete soojavarustus lahendada vastavalt tellija soovidele, eelistada päikesekollektoreid, maasoojuspumpasid ning teisi alternatiivseid kütteliike.

4.5.6. Arvestada aastaks 2020 kehtima hakkava liginullenergiahoone projekteerimishormidega.

4.5.7. Lahendada tuleb vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaažvee kõrvaldus kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademe- ja drenaažvee ärajuhtimise lahenduse tehniliste tingimuste osas pöörduda AS-i ELVESO poole. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee mitte kaldumine naaberkinnistutele. Sademe- ja drenaažvee juhtimine naaberkinnistule on keelatud. Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine.

4.5.8. 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 tehnovõrkude valdajatega. Peale selle on detailplaneeringu lahendus vajalik kooskõlastada järgmise ametkonnaga:

- Põhja-Eesti 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 mahus juhindudes teistest seadustest ning vara ja maaomandit reguleerivatest õigusaktidest. Detailplaneeringu üldosas anda planeeringu vajalikkuse põhjendus ja haakuvus kontaktvööndi ning üldplaneeringuga, seletuskirja alapunktides lahenduste põhjendus. Kirjeldada, milliseks võivad kujuneda detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasneda võivad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduseskkonnale. Esitada detailplaneeringu elluviimise tegevuskava seletuskirja viimase käsitusena.

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

6.3. Detailplaneering esitada Rae Vallavalitsusele 5 eksemplaris köidetult paber kandjal 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 AutoCad2004 .dwg fail, kus sidusa joonega on ära toodud 4 kihti: planeeringuala; kinnistu piir; ehitusala; hoone. Kihtide nimetamisel tuleb kasutada ainult nimesid, mitte numbreid.

6.5. Kõik esitatavad AutoCad2004 .dwg failid peavad olema kahemõõtmelised ja Eesti Vabariigis kehtivas koordinaatsüsteemis. Sidusaid objekte kujutav geomeetria peab olema ka digitaalses esitluses sidus (hoone peab olema kinnine kontuur, planeeritud trass peab kaevust kaevuni olema sidus).

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

7. PLANEERINGU KOOSTAMISE EELDATAV AJAKAVA

- 7.1. Detailplaneeringu algatamine ja algatamisest teatamine: üks kuu;
- 7.2. planeeringulahenduse sisuline koostamine ja lahendusvariantide avalik tutvustamine: kaks kuni kuus kuud;
- 7.3. planeeringu kooskõlastamine: kaks kuni kolm kuud;
- 7.4. planeeringu vastuvõtmine ja avalikust väljapanekust teatamine: üks kuu;
- 7.5. planeeringu avalik väljapanek ja arutelu, järelevalve: üks kuni neli 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 kõrge radoonisisaldusega pinnas (50 – 150 kBq/m³). Koostada detailplaneeringu menetluse raames radooniuuring selgitamaks välja edaspidiste radoonihjemeetmete rakendamise vajaduse. Tagada radoonihutu keskkond siseruumides, rakendades vastavaid EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid.
- 8.2. Detailplaneeringu koostamiseks vajalikud uuringud selguvad detailplaneeringu koostamise käigus.
- 8.3. 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 geoinfosüsteemist <http://gis.rae.ee>. Süsteem võimaldab tutvuda ja infot saada kehtivate ja algatatud detailplaneeringute kohta, tutvuda ja alla laadida detailplaneeringu menetlusedokumentide ja materjalidega ning saada infot detailplaneeringu menetlusstaadiumi kohta.

10. LÄHTESEISUKOHTADE KEHTIVUS

Käesolevad lähteseisukohad kehtivad kuni 29. mai 2019.

Kui ettenähtud tähtjaks 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 määruks nimetatud tegevust), mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang, on koostatud järgnev analüüs.

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 muudatusi, 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. läbi kaaluda võimalikud avariilukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused;

11.2.2. 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;

11.2.3. tagada radooniohtu keskkond siseruumides, rakendades vastavaid EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates

hoonetes“ meetmeid. Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas ($50 - 150 \text{ kBq/m}^3$). Koostada detailplaneeringu menetluse raames radooniuuring selgitamaks välja edaspidiste radoonihjemeetmete rakendamise vajaduse.

11.2.4. 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.“);

11.2.5. arvestada planeeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel 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;

11.2.6. ette näha meetmed põhjavee kaitseks, kuna planeeringu ala piirkond on valdavalt keskmiselt ja osaliselt nõrgalt kaitstud põhjaveega ala.

Koostas:

Õnnela Urb, onnela.urb@rae.ee, arhitekt

Keskkonnamõju osa koostas:

Jana Suurthal, jana.suurthal@rae.ee, keskkonnajärelevalve spetsialist