



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

17.november 2015 nr 1722

Jüri aleviku Aruküla tee 25, 25a ja 25b kinnistute ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on liita kinnistud ning muuta nende senised maakasutuse sihtotstarbed ühiskondlike ehitiste maa ja ärimaa sihtotstarveteks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga, kus alale on ette nähtud perspektiivne ärimaa juhtotstarve.

Planeeritava ala moodustab:

- Aruküla tee 25 kinnistu, katastritunnus 65301:003:0219, suurus 640 m², sihtotstarve 100% elamumaa;
- Aruküla tee 25a kinnistu, katastritunnus 65301:003:1106, suurus 8417 m², sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa;
- Aruküla tee 25b kinnistu, katastritunnus 65301:003:1113, suurus 3068 m², sihtotstarve 100% üldkasutatav maa.

Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks. Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,2 ha.

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõige 2 punktile 4 tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruks nimetatud tegevust. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ § 13 punkti 2 kohaselt tuleb keskkonnamõjude hindamise vajalikkust kaaluda KeHJS § 6 lõikes 1 ning käesolevas määruks nimetatavate juhul kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla, ülikooli, vangla, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamise korral. KeHJS § 33 lõigete 3-5 kohaselt tuleb detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) vajalikkuse üle otsustada lähtudes detailplaneeringu iseloomust ja sisust; detailplaneeringu elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast ning KeHJS § 33 lõikes 6 nimetatud asutuste seisukohtadest.

Planeeringu lähteseisukohad ja KSH eelhindang koos mitteamatamise eelnõuga saadeti seisukoha kujundamiseks Keskkonnaametile, Muinsuskaitseametile ja Terviseametile.

Keskkonnaamet on oma 29.10.2015 vastuskirjas nr HJR 6-8/15/22852-2 väljendanud seisukohta, et arvestades olemasolevat olukorda ning teadaolevat informatsiooni, ei kavandata alगतatava „Jüri aleviku Aruküla tee 25, 25a ja 25b kinnistute ning lähiala detailplaneeringuga“ tegevusi, mis võiks eeldatavalt kaasa tuua olulise keskkonnamõju. Seega pole KSH alगतamine eeldatavalt vajalik. Keskkonnaamet juhtis tähelepanu, et tulenevalt planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 12 on keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine üks detailplaneeringu ülesandeid.

Terviseamet esitas oma seisukoha 26.10.2015 kirjaga nr 9.3-4/6244. Terviseameti planeeringute hindamise komisjon, tutvunud esitatud materjalidega, tõi välja planeeringuga seonduvalt tervist mõjutavad aspektid, mida tuleks planeeringumaterjalide koostamisel käsitleda:

- Maanteeameti andmetel on planeeritavast alast põhjasuunal asuva Jüri-Aruküla tee liiklussagedus 2014 aastal 7482 transpordivahendit ööpäevas. Sama sihtotstarbelise uue hoone planeerimisel tuleks lähtuda sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ (edaspidi SoM määrus nr 42) § 5 lg 5 p 1 kehtestatud liiklusrüüra taotlustasemetest olemasoleval alal, milleks päeval ajal on 60 dB ja öisel ajal 50 dB. Planeeritava ala olemasoleva ning perspektiivse müraolukorra selgitamiseks ning hoonete välispiirde heliisolatsiooni indeksi suuruse määramiseks oleks vajalik teostada müraüüring.
- Lähimad elamud jäävad planeeritavast alast umbes 40 m kaugusele. Tuginedes ametile esitatud kaebustele, on tehnoseadmetest tulenev välismüra üks peamistest häiringute põhjustajatest elamualadel, seega tuleb perearstikeskuse planeerimisel ning tehnoseadmete asukoha valikul arvestada, et keskuse paigaldatavate tehnoseadmete müratase ei ületaks SoM määruses nr 42 § 7 p 2 esitatud ekvivalentseid ja maksimaalseid helirõhutasemeid elamute välisterritooriumil. Normtasemete ületuse ennetamiseks tuleks tehnoseadmete asukoht valida elamutest võimalikult eemale ning vältida seadmete paigaldamist keskuse elamute poolsele küljele.
- Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50–150 kBq/m³), mistõttu soovitab amet teostada planeeritaval alal radooniuüring rakendamaks vastavalt radoonitasemetele EVS 840:2009 „Radoonihutu hoone projekteerimine“ nõuded.

Muinsuskaitseamet oma 04.11.2015 vastuskirjas ei nõua vastavalt KeHJS § 33 lg 6 keskkonnamõju strateegilise hindamise alगतamist. Arvestades piirkonna arheoloogiapärandi rohkust tuleb pinnasetöödel arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§§ 30-33, 44³) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

Tulenevalt lisas olevast Jüri aleviku Aruküla tee 25, 25a ja 25b kinnistute ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangust on planeerimismenetluse käigus vajalik:

- 1) *ette näha meetmed radoonitaseme vähendamiseks;*
- 2) *ette näha meetmed põhjavee kaitseks. Kõvakattega platsidelt kogutav sademevesi tuleb suunata lahkvoolsesse sademeveekanalisatsiooni. Planeeringualal tekkivat katustelt ärajuhitavat sademeveett on soovitav kasutada haljastuse hooldamisel;*
- 3) *läbi kaaluda võimalikud avariiolekorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused;*
- 4) *välja selgitada kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud, mille tulemusel tuleb detailplaneeringus ette näha müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimusi tagavad nõuded;*
- 5) *detailplaneeringu seletuskirjas tuleb sisuliselt ja võimalikult detailselt analüüsida keskkonnalubade taotlemise vajadust lähtuvalt planeeritavatest tegevustest (näiteks välisõhu saasteloa taotlemise vajadus katlamaja(de)le, vee erikasutusloa taotlemise*

- vajadus sademevee juhtimiseks eesvoolu);
- 6) *planeeritava ala olemasoleva ning perspektiivse müraolukorra selgitamiseks ning hoonete välispiirde heliisolatsiooni indeksi suuruse määramiseks on vajalik teostada mürauuring;*
 - 7) *keskusesse paigaldatavate tehnoseadmete müratase ei tohi ületada SoM määruses nr 42 § 7 p 2 esitatud ekvivalentseid ja maksimaalseid helirõhutasemeid elamute välisterritooriumil. Normtasemete ületuse ennetamiseks tuleb tehnoseadmete asukoht valida elamutest võimalikult eemale ning vältida seadmete paigaldamist keskuse elamute poolsele küljele.*
 - 8) *planeeritaval alal tuleb teostada radooniuuring rakendamaks vastavalt radoonitasemetele EVS 840:2009 „Radoonihutu hoone projekteerimine“ nõuded;*
 - 9) *arvestades piirkonna arheoloogiapärandi rohkust tuleb pinnasetöodel arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseseadusest tulenevalt (§§ 30-33, 44³) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.*

Juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõikest 2; planeerimisseaduse § 124 lõikest 1, § 126 lõige 1 punktist 12 ja lõikest 3, § 128 lõikest 1; keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõige 2 punktist 10, § 31 punktist 1, § 31¹, § 33 lõige 2 punktist 4, § 33 lõigetest 3-5, § 34 lõikest 2, § 35 lõigetest 3 ja 5-7; Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ § 13 punktist 2; Rae Vallavolikogu 19. novembri 2013 otsuse nr 17 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1 ning arvestades eespool toodut ja korralduse lisas olevat Jüri aleviku Aruküla tee 25, 25a ja 25b kinnistute ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut ning tulenevalt asjaolust, et detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Mitte algatada Jüri aleviku Aruküla tee 25, 25a ja 25b kinnistute ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.
2. Detailplaneeringu koostaja ning detailplaneeringu koostamise algataja, korraldaja ja kehtestaja on Rae Vallavalitsus (aadress Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301, Harjumaa).
3. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik, kuna planeeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.
4. Keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise korraldusega on võimalik tutvuda Rae valla kodulehel www.rae.ee ja tööpäevadel Rae Vallavalitsuses aadressil Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301, Harjumaa.
5. Teatada 14 päeva jooksul keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamisest Ametlikes Teadaannetes ja ajalehes Harju Elu ning elektrooniliselt Keskkonnaametit, Muinsuskaitseametit ja Terviseametit.
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 saada, või esitada kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Mart Võrklaev
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär

**Jüri aleviku Aruküla tee 25, 25a ja
25b kinnistute ning lähiala detailplaneeringu
keskkonnamõju strateegilise
hindamise eelhindang**

Taust:

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on liita kinnistud ning muuta nende senised maakasutuse sihtotstarbed ühiskondlike ehitiste maa ja ärimaa sihtotstarveteks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga, kus alale on ette nähtud perspektiivne ärimaa juhtotstarve.

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 2 punktile 4 tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruks nimetatud tegevust. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ § 13 punkti 2 kohaselt tuleb keskkonnamõjude hindamise vajalikkust kaaluda KeHJS § 6 lõikes 1 ning käesolevas määruks nimetatud juhul ühisveevõrgi ja -kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla, ülikooli, vangla, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamisel. KeHJS § 33 lõigete 3-5 kohaselt tuleb detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) vajalikkuse üle otsustada lähtudes detailplaneeringu iseloomust ja sisust; detailplaneeringu elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast ning KeHJS § 33 lõikes 6 nimetatud asutuse seisukohast.

Asjaolude hindamisel lähtutakse järgmistest kriteeriumidest:

- missugusel määral loob strateegiline planeerimisdokument aluse kavandatavatele tegevustele, lähtudes nende asukohast, iseloomust ja elluviimise tingimustest või eraldatavatest vahenditest;
- missugusel määral mõjutab strateegiline planeerimisdokument teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit;
- strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse;
- strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid;
- strateegilise planeerimisdokumendi, sealhulgas jäätmeäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel;
- mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju;
- oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus;
- mõju suurus ja ruumiline ulatus, sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond;
- eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus;
- mõju kaitstavatele loodusobjektidele;
- eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale.

Hinnang:

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

Planeeritava ala moodustab:

- Aruküla tee 25 kinnistu, katastritunnus 65301:003:0219, suurus 640 m², sihtotstarve 100% elamumaa;
- Aruküla tee 25a kinnistu, katastritunnus 65301:003:1106, suurus 8417 m², sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa;
- Aruküla tee 25b kinnistu, katastritunnus 65301:003:1113, suurus 3068 m², sihtotstarve 100% üldkasutatav maa.

Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks. Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,2 ha.

Aruküla tee 25 ja 25a kinnistud on hoonestatud. Kinnistud on kaetud haljastusega, kõrghaljastus paikneb suurema grupina Aruküla tee 25b kinnistu lääneosas ning üksikpuudena Aruküla tee 25 ja 25a kinnistutel.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on liita kinnistud ning muuta nende senine maakasutuse sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa ja ärimaa sihtotstarbeks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, parkimine, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga, kus alale on ette nähtud perspektiivne ärimaa juhtotstarve.

Planeeritav ala paikneb Jüri aleviku keskuses. Läheduses on kauplus, kool, lasteaed, elamupiirkond. Planeeritav ala on sobilik ühiskondlike ehitiste ja ärimaa arendamiseks, sest planeerimistegevus toimub aleviku keskuses.

Esimeses järgus rajatakse planeeringualale Jüri perearstikeskus, mis hakkab teenindama valla elanike.

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

Rae valla üldplaneering näeb alale ärimaa sihtotstarbe.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga, kus alale on ette nähtud perspektiivne ärimaa juhtotstarve.

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

3. Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse

Rae valla põhjaosa on kiirelt arenev nii elamuehituses kui ka äri- ja tootmispindade ehituses.

Vastavalt Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringule on ärimaana defineeritud kaubandus- ja teenindusettevõtete ning kontorite maa, ka kavandatud turuplats Jüri tervisekeskuse ees. Lisaks nähakse ette ka kõrvalsihtotstarbe võimalusena elamumaa sihtotstarve 50% või üldkasutatavate ehitiste maa sihtotstarve 50%.

Nõuetekohane parkimine lahendada reeglina omal krundil. Tagada krundi heakorrastatud haljastamine 15% ulatuses krundi pindalast.

Jüri üldplaneeringu ala tüüpilisteks maastikeks on loopealsed, mis vastavalt mulla paksusele, veerežiimile ja maa kasutusotstarbele on kas metsa- või niidualad. Suhteliselt tasase, kohati lainja maastiku pinnakate on paiguti väga õhuke (alla 1 m), sh ka Lehmja tammikus.

Detailplaneering paikneb eelpoolnimetatud piirkonnas.

4. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid

Loodusvarade väljaselgitamisel ja keskkonna vastupanuvõime hindamisel lähtutakse Maa-ameti looduskaitse, geoloogia, muldade, kitsenduste, maardlate kaardirakenduste ja Keskkonnaagentuuri Keskkonnaregistri andmetest.

Vaadeldav ala paikneb Harju lavamaal. Ala pinnakatteks on moreen. Aluspõhjas avaneb Ülem-Ordoviitsiumi ladestiku Kahula kihistu kaardistatav üksus 2 (varem Keila kihistu) savikas peene- ja mikrokristalliline lubjakivi ja mergel K-bentoniidi vahekihtidega. Vastavalt Maa-ameti maardlate rakendusele on lähim maardla planeeringualast 2,6 kilomeetri kaugusel edela suunas (kohaliku tähtsusega Kurna turbamaardla maardla id-ga 11976) – teisel pool Tallinn-Tartu-Luhamaa maanteed. Planeeritav tegevus ei oma mõju registrisse võetud looduvaredele.

Piirkond on kaitsmata põhjaveega ala ehk edasises planeerimismenetluses on vajalik näha ette meetmed põhjavee kaitseks. Kõvakattega platsidelt kogutav sademevesi tuleb suunata lahkvoolseesse sademeveeanalüüsatsiooni. Planeeringualal tekkivat katustelt ärajuhivat sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel.

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal kõrge radoonisaldusega pinnas (50 – 150 kBq/m³). Planeeringus on vajalik näha ette meetmed radooni vähendamiseks hoonetes.

Lähim madalam ja liigniisketel perioodidel üleujutatav ala on planeeringualast 220 meetri kaugusel lõuna pool. Planeeringu lähialas veekogusid ei ole ning seetõttu negatiivset mõju kaldale ette ei ole näha.

Kinnistud on kaetud haljastusega, kõrghaljastus paikneb suurema grupina Aruküla tee 25b kinnistu lääneosas ning üksikpuudena Aruküla tee 25 ja 25a kinnistutel. Lähteseisukohtade kohaselt tuleb väärtuslik kõrghaljastus säilitada.

Hoonetehitus nõuab palju ressursse. Samas need ressursid (N: kruus, liiv, puit jms) pärinevad teistest piirkondadest, sest kohapeal neid ei ole. Ehitustegevuse käigus tarvitavate materjalide, vee ja tekkiva reovee koguseid ei ole täpselt teada.

Rajatavate hoonete energiamahukus on suur. Energiakasutus on seotud kaevemehhanismide, veokite ja teiste mehhanismide poolt kütuse (põhiliselt vedelkütuse) kasutamisega. Mõningal määral kasutatakse ehitusprotsessis elektrienergiat. Hoonete kasutamisel vajatakse eelkõige elektrit. Hooned liidetakse keskküttega.

Ehitustegevuse käigus tekib väga erinevas koguses jäätmeid. Osa neist saab kasutada kohapeal, osa suunata uuesti kasutusse ja osa läheb utiliseerimisele. Olmejäätmeid tekib ehitustegevuse käigus eeldatavalt vähe. Tekkivate jäätmete koguseid ei ole teada.

Hoonete kasutamisel tekivad eeldatavalt põhiliselt pakendijäätmed, vanapaber ja olmejäätmed. Ehitusega kaasnevad jäätmed viiakse taaskasutusse. Oluline mõju puudub. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud valla jäätmehoolduseeskirjaga. Konkreetseid tegevusi on välja toodud jäätmehoolduseeskirjas. Tegevuse jäätmete- ja energiamahukust on võimalik piirata kasutades parimaid võimalikke tehnoloogiaid. Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust.

Ala planeeritud kasutuselevõtt toob endaga kaasa olmevee kasutamise hoonetes. Ala liidetakse ühisveevärgiga (ja ka ühiskanalisatsiooniga). Täpsemad veekogused ei ole hetkel teada.

Reovesi käideldakse vastavalt nõuetele Jüri reoveepuhastis. Uusehituse varustamine veega, olmereovete ja sadevete kanaliseerimine toimub väljaehitatud ja perspektiivselt ehitatavate võrkude baasil vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele ja seega ei kujuta täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski.

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

Planeeringuga täiendavat müra ei lisandu, sest planeeringuga nähakse ette äri- ja ühiskondlike hoonete ehitamine. Esineb ehitusaegset müra, mil liiguvad materjali vedavad autod. Ehitustööde läbiviimisel peab arvesse võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada sotsiaalministri 04. märtsi 2002 a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” II kategooria aladel. Vastavalt Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringule on ala II kategooria alune ala, kus ekvivalenttase päeval on 55 dB ja öösel 45 dB.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga. Eelhinnangu koostamise faasis valguse, soojuse, kiirguse ja lõhna reostust ette ei ole näha.

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

Detailplaneeringu realiseerumisel ei minda vastuollu Euroopa Liidu keskkonnanalaste õigusaktidega.

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

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

Planeeringuga kavandatu mõju ei ole oluline ning mõju ei ulatu väljapoole planeeritavat ala. Planeeringu kohaselt rajatakse alale Jüri perearstikeskus ning samuti nähakse ette võimalus rajada planeeringualale veel täiendavaid ühiskondlikke ehitisi.

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

Piiriülest mõju detailplaneeringuga ette ei ole näha. Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva mõju suurus ei ohusta keskkonda. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal ning kui hooned on valminud, siis täiendavat negatiivset mõju keskkonnale detailplaneeringu menetlemise faasis ette ei ole näha.

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

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

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt on võimalik, et esineb avariolukordasid, mille tulemusena reostub või saastub pinnas, pinnavesi, põhjavesi, õhk. Võimalikud avariolukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused on vajalik planeerimismenetluses läbi kaaluda. Reostusohu pinnasele, pinna- ja põhjaveele võib põhjustada mõni suurem ja pikemaajaline avarii reoveetrassidega.

Mõju on kõige suurem ehitamise ajal ning kui hooned on valminud, siis täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.

8. Mõju suurus ja ruumiline ulatus, sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond

Detailplaneeringuga kavandatu elluviimise mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole suur ning piirdub enamike tegurite osas planeeringualaga.

Detailplaneeringu realiseerimise sotsiaalne mõju on pigem positiivne, sest rajatakse piirkonda teenindav kaasaegne perearstikeskus.

Lähimad elamud paiknevad planeeringuala kõrval. Ehitustööde tegemisel võtta arvesse sotsiaalministri 04. märtsi 2002 a määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”.

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

Ehitamise käigus avaldatakse pinnasele olulist negatiivset mõju. Mõjud on lokaalsed, lühiajalised ja pöördumatud (hoonete, tehnovõrkude rajamine). Mõju kasvupinnasele on oluline, kuid negatiivset mõju kasvupinnasele saab vähendada kasvupinnase eemaldamisega, ladustamisega kuhilates ja selle hilisema kasutamisega haljastustöödel. Kaevanditest eemaldatud pinnast saab kasutada (sõltuvalt materjalist) osaliselt kohapeal täite- ja tasandustöödel. Kaevanditest eemaldatud pinnase koguste ja hilisema käitlemise kohta info puudub. Täpne mõju suurus ja ulatus ei ole teada, kuid see ei ole oluliselt negatiivne.

Tööde käigus võib sõltuvalt kaevetööde sügavusest, ilmastikutingimustest ja kasutatavast tehnoloogiast, ehitusaladele koguneda sademe- ja pinnavett. Kui liigvee kogumisel ja ärajuhtimisel jälgitakse reostamise vältimiseks seadmete ja masinate ning

keskkonnale ohtlike ainete hoidmise ja kasutamise nõudeid, on oht looduskeskkonna reostamiseks väike.

Vastavalt Maa-ameti kaardiserverile (24.09.2015) ulatub alale asulakoha (registriumber 18739) kaitsevöönd.

10. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele

Vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti kaardiserverile (24.09.2015) ei esine alal looduskaitsealuseid liike. Looduskaitsealune Lehmja tammik paikneb planeeringualast 200 meetri kaugusel edelas. Eeldatavast ei mõjuta planeeritav tegevus looduskaitsealust objekti.

11. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale

Vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti kaardiserverile ei ole detailplaneeringu vahetus lähialas Natura 2000 võrgustiku ala (24.09.2015). Lähim Natura 2000 ala on Paraspõllu loodusala (EE0010102) 11 km kaugusel kagus. Planeeritav tegevus ei mõjuta Natura 2000 elupaika.

12. KeHJS § 33 lõikes 6 nimetatud asutuse seisukohad

Detailplaneeringu lähteseisukohtade eelnõu ja KSH eelhindang koos KSH mittealgatamise eelnõuga saadeti seisukoha kujundamiseks Keskkonnaametile, Terviseametile ja Muinsuskaitseametile.

Keskkonnaamet oma 29.10.2015 vastuskirjas nr HJR 6-8/15/22852-2 on seisukohal, et arvestades olemasolevat olukorda ning teadaolevat informatsiooni, ei kavandata algatatava „Jüri aleviku Aruküla tee 25, 25a ja 25b kinnistute ning lähiala detailplaneeringuga“ tegevusi, mis võiks eeldatavalt kaasa tuua olulise keskkonnamõju. Seega pole KSH algatamine eeldatavalt vajalik. Juhime tähelepanu, et tulenevalt planeerimisest § 126 lg 1 p 12 on keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine üks detailplaneeringu ülesandeid.

Muinsuskaitseamet oma 04.11.2015 vastuskirjas ei nõua vastavalt KeHJS § 33 lg 6 keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist. Arvestades piirkonna arheoloogiapärandi rohkust tuleb pinnasetöodel arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseest tulenevalt (§§ 30-33, 44³) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

Terviseamet esitas oma seisukoha 26.10.2015 kirjaga nr 9.3-4/6244. Ameti planeeringute hindamise komisjon on tutvunud esitatud materjalidega ning toob välja planeeringuga seonduvalt tervist mõjutavad aspektid, mida tuleks planeeringumaterjalide koostamisel käsitleda:

- Maanteeameti andmetel on planeeritavast alast põhjasuunal asuva Jüri-Aruküla tee liiklussagedus 2014 aastal 7482 transpordivahendit ööpäevas. Sama sihtotstarbelise uue hoone planeerimisel tuleks lähtuda sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ (edaspidi SoM määrus nr 42) § 5 lg 5 p 1 kehtestatud liikluse müra taotlustasemetest olemasoleval alal, milleks päeval ajal on 60 dB ja öisel ajal 50 dB. Planeeritava ala olemasoleva ning perspektiivse müraolukorra selgitamiseks ning hoonete välispiirde heliisolatsiooni indeksi suuruse määramiseks oleks vajalik teostada mürauuring.
- Lähimad elamud jäävad planeeritavast alast umbes 40 m kaugusele. Tuginedes ametile esitatud kaebustele, on tehnoeadmetest tulenev välismüra üks peamistest häiringute põhjustajatest elamualadel, seega tuleb perearstikeskuse planeerimisel

ning tehnoseadmete asukohta valikul arvestada, et keskuse paigaldatavate tehnoseadmete müratase ei ületaks SoM määruses nr 42 § 7 p 2 esitatud ekvivalentseid ja maksimaalseid helirõhutasemeid elamute välisterritooriumil. Normtasemete ületuse ennetamiseks tuleks tehnoseadmete asukoht valida elamutest võimalikult eemale ning vältida seadmete paigaldamist keskuse elamute poolsele küljele.

- Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50–150 kBq/m³), mistõttu soovitab amet teostada planeeritaval alal radooniuuring rakendamaks vastavalt radoonitasemetele EVS 840:2009 „Radoonihutu hoone projekteerimine“ nõuded.

Eeltoodust tulenevalt on planeerimismenetluse käigus vajalik:

- 1) ette näha meetmed radoonitaseme vähendamiseks;
- 2) ette näha meetmed põhjavee kaitseks. Kõvakattega platsidelt kogutav sademevesi tuleb suunata lahkvoolsesse sademeveekanalisatsiooni. Planeeringualal tekkivat katustelt ärajuhivat sademeveett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel;
- 3) läbi kaaluda võimalikud avariiolekukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused;
- 4) välja selgitada kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud, mille tulemusel tuleb detailplaneeringus ette näha müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimusi tagavad nõuded;
- 5) detailplaneeringu seletuskirjas tuleb sisuliselt ja võimalikult detailselt analüüsida keskkonnalubade taotlemise vajadust lähtuvalt planeeritavatest tegevustest (näiteks välisõhu saasteloa taotlemise vajadus katlamaja(de)le, vee erikasutusloa taotlemise vajadus sademevee juhtimiseks eesvoolu);
- 6) planeeritava ala olemasoleva ning perspektiivse müraolekukorra selgitamiseks ning hoonete välispiirde heliisolatsiooni indeksi suuruse määramiseks on vajalik teostada mürauuring;
- 7) keskusesse paigaldatavate tehnoseadmete müratase ei tohi ületada SoM määruses nr 42 § 7 p 2 esitatud ekvivalentseid ja maksimaalseid helirõhutasemeid elamute välisterritooriumil. Normtasemete ületuse ennetamiseks tuleb tehnoseadmete asukoht valida elamutest võimalikult eemale ning vältida seadmete paigaldamist keskuse elamute poolsele küljele.
- 8) planeeritaval alal tuleb teostada radooniuuring rakendamaks vastavalt radoonitasemetele EVS 840:2009 „Radoonihutu hoone projekteerimine“ nõuded;
- 9) arvestades piirkonna arheoloogiapärandi rohkust tuleb pinnasetöödel arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseseadusest tulenevalt (§§ 30-33, 44³) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

Lõppjärelendus:

Kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Võttes aluseks, et detailplaneeringuga kavandatakse äri- ja ühiskondlike ehitiste maa rajamist, võib planeeringuga kaasnevaid keskkonnamõjusid lugeda väheoluliseks, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse algatamiseks Jüri aleviku Aruküla tee 25, 25a ja 25b kinnistute ning lähiala detailplaneeringu osas.

Rae Vallavalitsusele teadaolevast informatsioonist tulenevalt saab järeldada, et kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole

eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt planeerimismenetluse käigus.

Koostas:

Birgit Parmas

Rae Vallavalitsuse keskkonnaspetsialist