



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

26. september 2017 nr 1306

Patika küla Kriile, Töökoja ja Ädala kinnistute ning lähiala detailplaneeringu algamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algamata jätmine

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik Mevolmet OÜ, keda esindab juhatuse liige Tanel Jürna, on esitanud taotluse detailplaneeringu koostamise algamiseks Patika külas asuvatel Kriile, Töökoja ja Ädala kinnistutel.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kriile kinnistust jagada välja tootmismaa ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistu ning ülejäänud osal säilitada maatulundusmaa sihtotstarve sihtotstarbega, määrata hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ning haljastus. Tehnovõrkudega varustamine lahendada Töökoja ja Ädala kinnistute olemasoleva taristu baasil. Planeeringuala suurus on ligikaudu 3,7 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, mille järgi on planeeritava ala juhtotstarbeks määratud tootmismaa ja juhtotstarbeta maa. Planeeritava ala põhjaosas paikneb rohevõrgustik. Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lõikele 1 on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine, üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine või muu kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine. Planeeritaval alal paiknev rohevõrgustik säilitatakse ning sinna ehitusõigust ei määrata. Olemasolevate tootmismaa kruntide vahele ühe täiendava tootmismaa krundi moodustamist ei saa lugeda üldplaneeringu oluliseks või ulatuslikuks muutmiseks.

Detailplaneeringu:

- koostamise algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Rae Vallavalitsus (aadress Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301, Harjumaa);
- koostaja on OÜ Hendrikson & Ko (aadress Raekoja plats 8, Tartu, 51004, Tartumaa).

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. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõige 1 punkti 8 ja 12 kohaselt planeerimismenetluse käigus.

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

Arvestades eeltoodut ja lähtudes planeerimisseaduse § 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 lõige 2 punktist 10, § 33 lõige 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 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringust; Rae valla, huvitatud isiku Mevolmet OÜ ning detailplaneeringu koostaja OÜ Hendrikson & Ko vahel sõlmitud ja 02.05.2017 jõustunud lepingust; Mevolmet OÜ poolt esitatud taotlusest; Rae Vallavalitsuse maa- ja keskkonnaameti ettepanekust ning olles tutvunud korralduse lisas olevate detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadega ja keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindanguga, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Algatada Patika küla Kriile, Töökoja ja Ädala kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamine Harjumaal Rae vallas Patika külas ligikaudu 3,7 ha suuruse ala planeerimiseks.
2. Jätta Patika küla Kriile, Töökoja ja Ädala kinnistute ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata, kuna detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada korralduse lisa 2 punktis 13 nimetatud tegevusi.
3. Kinnitada Patika küla Kriile, Töökoja ja Ädala kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, mis kehtivad kuni 26. september 2018, vastavalt korralduse lisale 1.
4. 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. Avaldada teade detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta Ametlikes Teadaannetes ja Rae valla kodulehel.
6. Teavitada detailplaneeringu koostamise algatamisest ajalehtedes Harju Elu ja Rae Sõnumid ning Keskkonnaameti, Maanteeameti, Põllumajandusameti ja teisi

valitsusasutusi, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb, ning isikuid, kelle õigusi või huve võib detailplaneering puudutada.

7. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
8. 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

Patika küla Kriile, Töökoja ja Ädala kinnistute ning lähiala detailplaneering koostamiseks

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kriile kinnistust jagada välja tootmismaa ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistu ning ülejäänud osal säilitada maatulundusmaa sihtotstarve sihtotstarbega, määrata hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ning haljastus. Tehnovõrkudega varustamine lahendada Töökoja ja Ädala kinnistute olemasoleva taristu baasil.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, mille järgi on planeeritava ala juhtotstarbeks määratud tootmismaa ja juhtotstarbeta maa. Planeeritava ala põhjaosas paikneb rohevõrgustik. Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lõikele 1 on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine, üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine või muu kohaliku omavalitsuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine. Planeeritaval alal paiknev rohevõrgustik säilitatakse ning sinna ehitusõigust ei määrata. Olemasolevate tootmismaa kruntide vahele ühe täiendava tootmismaa krundi moodustamist ei saa lugeda üldplaneeringu oluliseks või ulatuslikuks muutmiseks.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT, MAAOMAND

2.1.1. Planeeritav ala asub Patika külas, Tallinn-Tartu maantee ja Jüri-Vaida tee vahelisel alal. Juurdepääs planeeritavale alale nähakse ette Jüri-Vaida teelt.

2.1.2. Planeeritava ala moodustab:

- Kriile kinnistu, suurusega 2.77 ha, katastritunnus 65303:001:0328, registriosa nr 12840002, omanik on Mevolmet OÜ;
- Töökoja kinnistu, suurusega 4011 m², katastritunnus 65303:001:0026, registriosa nr 6979602, omanik on Mevolmet OÜ;
- Ädala kinnistu, suurusega 4545 m², katastritunnus 65303:001:0270, registriosa nr 3076402, omanik on Mevolmet OÜ;

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

2.1.4. Planeeringuala suurus on ligikaudu 3,7 ha.

2. Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;
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. Aaviku-Patika jalg- ja jalgrattatee projekt (Teedeprojekt OÜ töö nr T04416);
6. 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 Vallavalitsusest erika.leismann@rae.ee).

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. 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, Rae valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringuga saab tutvuda Rae Vallavalitsuses Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, Harjumaa või Rae valla veebilehel www.rae.ee.

4.2. KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

4.2.1. Tootmismaa krundi minimaalne suurus on Tallinn-Tartu mnt ääres on 0,5 ha (v.a. olemasolevad krundid). Ehitisalune pind määrata kuni 30% krundi pindalast. Ühele krundile lubatud kuni 2 hoonet kõrgusega kuni 14 m Tallinn-Tartu mnt ääres.

4.2.2. Tootmismaa krundi hoonestustingimuste väljatöötamisel tuleb arvestada kontaktvööndis üldiselt väljakujunenud hoonestuslaadiga. Tallinn-Tartu maantee 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 30% ulatuses fassaadist. Katusekatte

toon valida tume (must, tumehall, tumepruun). Katusekalde vahemik 0-20°, soovitavalt parapetiga. Määrata hoone ± 0.00 .

4.2.3. Planeeritaval krundil määrata hoonete ehitisalune pind ja täisehitus, hoonete arhitektuursed parameetrid ja kujundusprintsibid (korruselisus, maksimaalne kõrgus, välisviimistlus). Ehitusjoon maanteede ääres teekaitsevööndi piir.

4.2.4. Näidata ära võimalikud/soovitavad hoonete asukohad.

4.2.5. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

4.3. HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1. Väärtuslik kõrghaljastus säilitada. Tootmismaa kruntidel näha ette krundi iga 600 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m. 30% krundi pinnast peab olema haljasala. Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ja Jüri-Vaida tee äärde näha ette puudealleed. Tootmismaa krundi ümber võib olla kuni 2,0 m piire. Piirded ei ole kohustuslikud. Piirete planeerimisel määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist.

4.3.2. Lahendada heakorrastus ja olmeprügi kogumine.

4.4. TEED

4.4.1. Juurdepääs planeeritavale alale näha ette Jüri-Vaida teelt.

4.4.2. Krundi sisesed teed ja platsid planeerida asfaltkattega, lähtetasemeks "hea tase".

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

4.4.4. Kanda joonisele nähtavuskolmnurgad.

4.4.5. Moodustada transpordimaa krunt kergliiklustee tarbeks.

4.5. TEHNOVÕRGUD

4.5.1. Lahendada tehnovarustus planeeritaval maa-alal ühisvõrkude baasil. 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 olemasolevate Töökoja ja Ädala kinnistute mahtude baasil. Detailplaneeringu koostamise käigus koostada anda vee- ja kanalisatsiooni ühisvõrkude baasil liitumise lahendus ning lahendus kooskõlastada AS ELVESO'ga.

4.5.3. Elektrivarustus lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele. Elektriliinide ümbertõstmiseks taotleda võrguvaldajatelt tehnilised tingimused.

4.5.4. Sidevarustus lahendada vastavalt sideteenusepakkuja tehnilistele tingimustele.

4.5.5. Kavandatavate hoonete soojavarustus lahendada vastavalt tellija soovidele.

4.5.6. 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 ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine. Moodustatavatel tootmismaa ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistutel ei ole mõistlik arvestada 1967. aastal põllumajanduse tarbeks ehitatud drenaažiga

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

- Põhja-Eesti Päästkeskus;
- Maanteeamet;
- Põllumajandusamet.

5.3. Koostöös saadud nõusolekud detailplaneeringu lahenduse kohta lisada detailplaneeringusse 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 kontaktvööndiga, seletuskirja alapunktides 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, kontaktvöönd naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaani kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, tehnovõrkude plaan 1:500 või 1:1000, illustreeriv joonis, teede lõiked, tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eelvooluni.

6.3. Detailplaneering esitada Rae Vallavalitsusele 4 eksemplaris köidetult paberkandjal ja digitaalselt CD-l 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 Vallavalitsusest erika.leismann@rae.ee).

7. PLANEERINGU KOOSTAMISE EELDATAV AJAKAVA

7.1. Detailplaneeringu algatamine ja algatamisest teatamine: üks kuu;

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

7.3. planeeringu kooskõlastamine: neli 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. 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 menetlusdokumentide ja materjalidega ning saada infot detailplaneeringu menetlusstaadiumi kohta.

10. LÄHTESEISUKOHTADE KEHTIVUS

Käesolevad lähteseisukohad kehtivad kuni 26. september 2018.

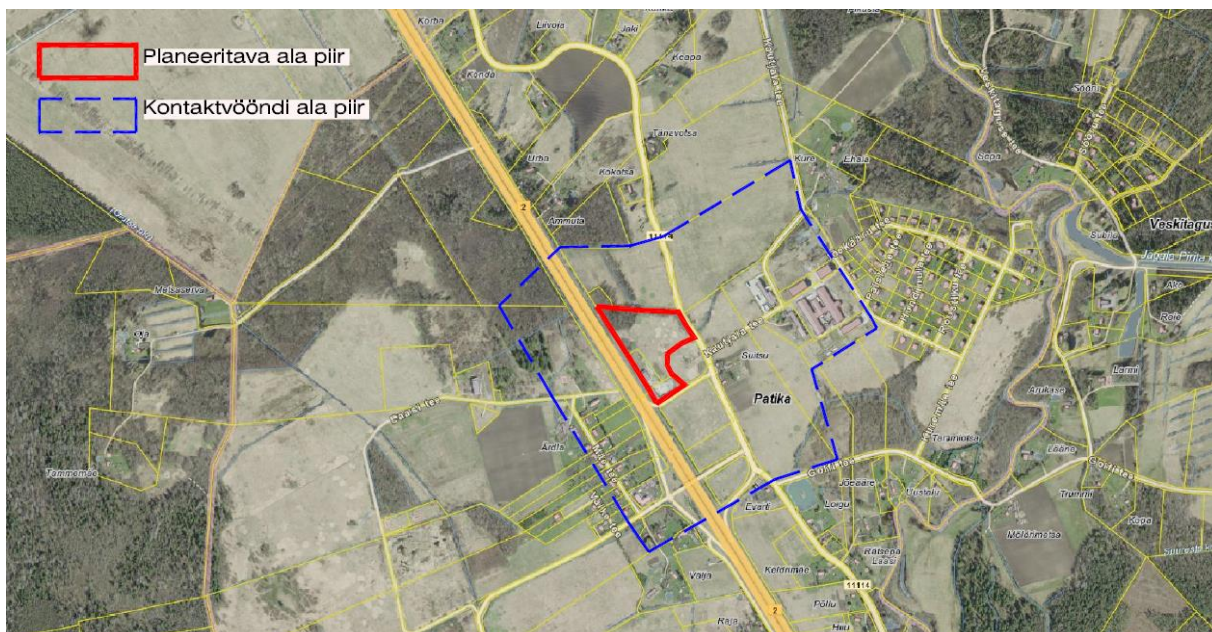
Kui ettenähtud tähtajaks ei ole esitatud Rae Vallavalitsusele vastuvõtmiseks aktsepteeritavat detailplaneeringu lahendust, on Rae Vallavalitsusel õigus lähteseisukohti muuta ja ajakohastada.

Koostas:

Siim Orav

peaarhitekt

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarveteks on määratud juhtotstarbeta maa-ala. Olemasolevate tootmismaa kruntide vahele ühe täiendava tootmismaa krundi moodustamist ei saa lugeda üldplaneeringu oluliseks või ulatuslikuks muutmiseks.



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 määruses nimetatud tegevust. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 punkti 2 kohaselt tuleb keskkonnamõjude hindamise vajalikkuse eelhindang anda KeHJS § 6 lõikes 1 ning käesolevas määruses nimetatud juhul tööstuspiirkonna 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 kriteeriumitest:

- 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 jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel;
- mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöörduvus, 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

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kriile kinnistust jagada välja tootmismaa ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistu ning ülejäänud osal säilitada maatulundusmaa sihtotstarve, määrata hoonestustingimused, lahendada

juurdepääsud ning haljastus. Tehnovõrkudega varustamine lahendada Töökoja ja Ädala kinnistute olemasoleva taristu baasil. Planeeringuala suurus on ligikaudu 3,7 ha.

Ehitisregistri andmetel paikneb Töökoja kinnistul töökoda (116037939) ning Ädala kinnistul viilhall (120716369), Kriile kinnistul hooned puuduvad. Planeeritav ala on põhja osas kaetud osalisel kõrghaljastusega, muus osas looduslik rohumaa. Olemasolevate hoonete ümbrus korrastatud õueala.

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maa-ala juhtotstarbeta maa-alal.

Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024 kohaselt ei asu planeeringualal olemasolevat ühiskanalisatsiooni võrku.

3. Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse

Vastavalt Rae valla üldplaneeringule kavandatakse täiendavad tootmis- ja ärimaad järgnevatessse piirkondadesse:

- Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee äärsetel aladel Aaviku külast kuni Tallinna piirini;
- Tallinna ringteega lõunapoolt külgneval alal Kurna mõisast läänes;
- Tallinna ringteega külgnevatel aladel Karla külas, Ülejõe külas ja Venekülas;
- Soodevahe külas;
- Suuresta külas Vaidast kirdes.

Detailplaneeringu ala paikneb Patika küla läheduses.

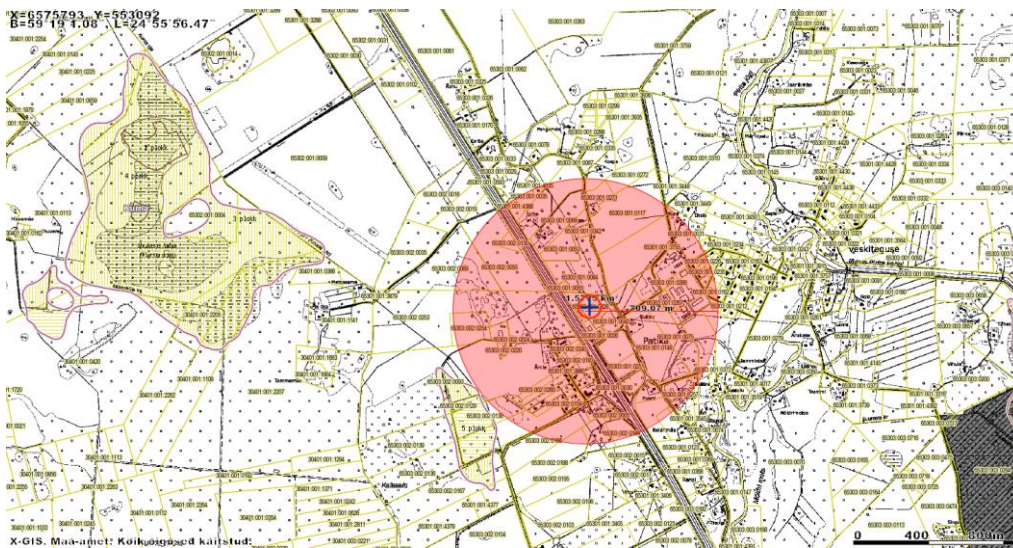
4. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid

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

4.1. Maavarad

Vastavalt Maa-ameti maardlate kaardirakendusele on lähim maardla (Kurna turbamaardla, registrikaardi nr 543) planeeringualast 700 m kaugusel edela suunas. Planeeritav tegevus ei oma mõju registrisse kantud loodusvaradele.

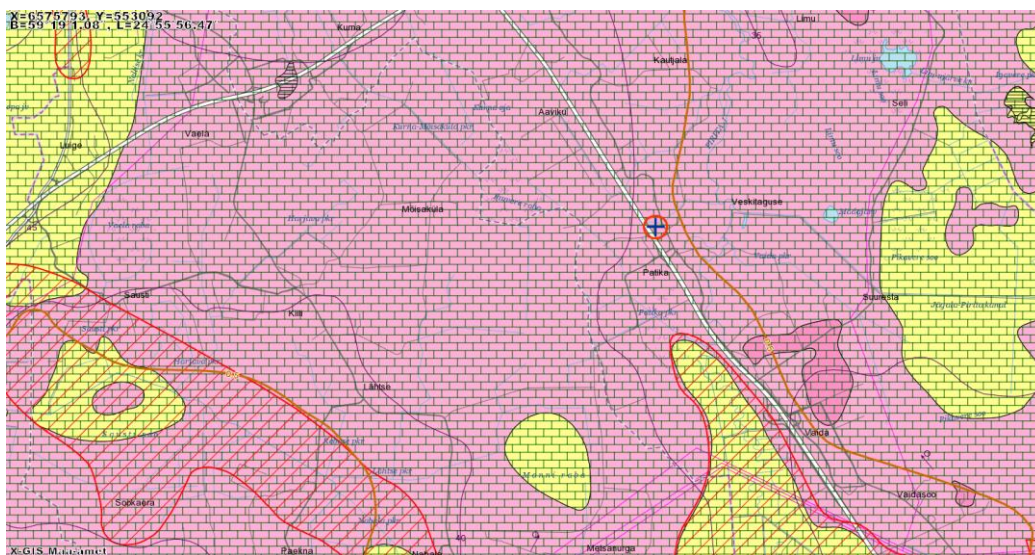
Täpsema ülevaate maardlatest nimetatud piirkonnas annab Maa-ameti maardlate kaardirakendus. (Kaart 1).



Kaart 1. Maardlad (heleroosaga märgitud maardla piir). (Maa-ameti maardlate kaart, 2017).

4.2. Põhja- ja pinnavesi

Piirkond on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala ehk edasises planeerimismenetluses on vajalik ette näha meetmed põhjavee kaitseks. Täpsema ülevaate põhjavee kaitsest piirkonnas annab Harju alamvesikonna põhjavee kaitse kaart (Kaart 2).



Kaart 2. Põhjavee kaitse piirkonnas (heleroosa- nõrgalt kaitstud põhjaveega ala, roosa- kaitsemata põhjaveega ala). (Maa-ameti põhjavee kaitse kaart, 2017).

Kinnistul katastritunnusega 65303:001:0270 asub puurkaev katastri numbriga 9524, mille sanitaarkaitse ala ulatus on 50 m. Veeseaduse § 28 lg 1 kohaselt on veehaarde sanitaarkaitseala joogivee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veeala, kus veeomaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist. Veeseaduse § 281 lg 1 kohaselt on sanitaarkaitse alal keelatud majandustegevus ning lg 2 kohaselt rakendatakse põhjaveehaarde sanitaarkaitsealal,

mille laius on üle 30 meetri, looduskaitseaduses sätestatud ranna või kalda piiranguvööndi kitsendusi. Veeseaduse § 28 lg 4 on välja toodud tingimused, millistel juhtudel on võimalik puurkaevu sanitaarkaitseala vähendada. Tulenevalt veeseadusest kaaluda puurkaevu katastri numbriga 9524 sanitaarkaitseala vähendamise taotlemist tulenevalt asjaolust, et puurkaevu sanitaarkaitsealasse ei ole lubatud rajada uusi hooneid, teid ega muid ehitisi, mis võivad halvendada puurkaevu veeomadusi.

Planeeritava kinnistu lähialal ei ole olemasolevat ühiskanalisatsiooni võrku, kuni selle väljaehitamiseni on vajalik krundile reovee kogumiseks paigaldada sobiva suurusega kogumismahuti ja korraldada selle regulaarne tühjendamine väljaveoga purgimiskohta. Ajutine lokaalne vee- ja kanalisatsioonilahendus on lubatud kuni ühisveevärgi ja kanalisatsiooni väljaehitamiseni. Trasside rajamisel piirkonda on kohustus nendega liituda. Ühisvee ja – kanalisatsioonitrassidega liitumise skeem koostatakse ja kooskõlastatakse AS Elvesoga peale detailplaneeringu algatamist.

Lähialas ei paikne Keskkonnaregistris olevaid veekogusid ehk sellest tulenevalt negatiivne mõju veekogudele puudub.

4.3. Taimestik. Rohevõrgustik ja loomastik

Detailplaneeringuala asub osaliselt rohevõrgustikus ja on osaliselt kõrghaljastatud ning planeerimismenetluse käigus tuleks säilitada võimalikult suurel määral olemasolevat väärtuslikumat kõrghaljastust. Tootmismaa kruntidel näha ette krundi iga 600 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m. 30% krundi pinnast peab olema haljasala. Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ja Jüri-Vaida tee äärde näha ette puudeallee.

Mõju loomastikule

Ehitusaegsed mõjud loomastikule seisnevad peamiselt väiksemate loomade häirimises.

4.4. Kaitstavad loodusobjektid

Vastavalt looduskaitseaduse § 4 on kaitstavateks loodusobjektideks:

- 1) kaitsealad;
- 2) hoiualad;
- 3) kaitsealused liigid ja kivistised;
- 4) püsielupaigad;
- 5) kaitstavad looduse üksikobjektid;
- 6) kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid.

Kaitstavad loodusobjektid, sh. Natura 2000 alad

Vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti kaardirakendusele (01.08.2017) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses Natura 2000 võrgustiku ala.

4.5. Muinsus- ja miljööväärtused. Väärtuslikud maastikud, pärandkooslused

Muinsuskaitseadus sätestab, et kinnismälestiseks võivad olla järgmised asjad või asjade kogumid:

- 1) muinas-, kesk- ja uusaegsed asulakohad, linnused, pelgupaigad, kultusekohad, matusepaigad, muistsed põllud, lohukivid, teed, sillad, sadamakohad ja tööndusega seotud kohad;
- 2) kunsti- ja kultuuriloolise väärtusega tsiviil-, tööstus-, kaitse- ja sakraalehitised ning nende ansamblid ja kompleksid;
- 3) teaduse, tehnika ja tootmise arengut kajastavad ehitised;
- 4) monumentaalkunsti teosed;
- 5) ajaloolise väärtusega ehitised, mälestusmärgid, kalmistud, paigad (maa-alad) ja pargid;
- 6) 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 kaardirakendusele (01.08.2017) ei ole planeeringualal muinsuskaitsealuseid objekte.

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

Detailplaneeringu elluviimisel ei minda vastuollu Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktidega.

1) Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöörduvus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju

Mõju avaldub eelkõige looduskeskkonnale ning lühiajalisel ehitusperioodil, mil kasutatakse ehitusmasinaid rajatiste ehitamiseks. Ehitustööde käigus hävib teede ja hoonete alla jääv taimeistik. Peale ehitusperioodi on mõju looduskeskkonnale minimaalne. Inimtegevuse tagajärjel tekkivad olmejäätmekogumid asetatakse selleks ette nähtud prügikastidesse.

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

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile 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 (sh detailplaneeringuga hõlmatava ala) ulatuses varieeruda üsna oluliselt. Seetõttu tuleb detailplaneeringu menetluse raames koostada radooniuuring, et selgitada välja edaspidised radoonihajameetmed.

Hoonete ehitamine nõuab palju ressursse (nt kruus, liiv, puit jms), mis pärinevad teistest piirkondadest, kuna kohapeal neid ei ole. Ehitustegevuse käigus tarvitatakse materjalide ning vee ja tekkiva reovee koguseid ei ole täpselt teada.

Ehitustegevuse käigus tekib väga erinevas koguses jäätmeid. Osa neist saab kasutada kohapeal, osa suunata uuesti kasutusse ja osa läheb ladestamisele. Jäätmete

kohapealseks taaskasutamiseks on vajalik jäätmekäitleja registreerimistõend või jäätmeluba (samuti peab jäätmete vastuvõtja omama selleks vastavat luba). Olmejäätmeid tekib ehitustegevuse käigus eeldatavalt vähe.

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 Rae valla jäätmehoolduseeskirjas, kus on välja toodud ka konkreetsete tegevused. Tegevuse jäätmete- ja energiamahukust on võimalik piirata kasutades parimaid võimalikke tehnoloogiaid. Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust.

Ehitustööde läbiviimisel peab arvesse võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 04. märtsi 2002 a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid.

2) Oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. 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.

Võimalikud avariilukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused on vajalik planeerimismenetluses läbi kaaluda.

Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.

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.

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.

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.

5) Mõju kaitstavatele loodusobjektidele

Vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti kaardirakendusele (08.08.2017) ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte.

6) Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale

Vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti kaardirakendusele (08.08.2017) ei ole detailplaneeringu vahetus läheduses Natura 2000 võrgustiku ala.

6. KeHJS § 33 lõikes 6 nimetatud asutuse seisukohad

Detailplaneeringu koostamise algatamise eelnõu koos lisadega saadeti seisukoha kujundamiseks Keskkonnaametile, Maanteeametile ja Põllumajandusametile.

Keskkonnaamet oma 14.09.2017. a. vastuskirjas nr. 6-5/17/9500-2 on seisukohal, et kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

Maanteeamet oma 25.08.2017. a. vastuskirjas nr. 15-2/17-00012/498 vastuväiteid ei esita.

Põllumajandusametil oma 31.08.2017. a. vastuskirjas nr 14.2-1/15178-1 keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise osas vastuväiteid esitada ei ole.

7. Eeltoodust tulenevalt on planeerimismenetluse käigus vajalik:

- 1) *ette näha meetmed põhjavee kaitseks, kuna piirkond on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala;*
- 2) *läbi kaaluda võimalikud avariilukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused;*
- 3) *koostada radooniuuring, et selgitada välja edaspidised radoonihjemeetmed;*
- 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) *hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda standardist „EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“.*

Lõppjärelus:

Kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, 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. Arvestades, et detailplaneeringuga kavandatakse kontoriosaga tootmishoone, võib planeeringuga kaasnevaid keskkonnamõjusid lugeda väheoluliseks, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise

menetluse algatamiseks Patika külas asuvatel Kriile, Töökoja ja Ädala kinnistute 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 lõige 1 punkti 8 ja 12 kohaselt planeerimismenetluse käigus.

Koostas:
Kati Randrüüt
keskkonna järelevalvespetsialist