



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

26. veebruar 2020 nr 286

Soodevahe küla Kuusiku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik Aktsiaselts Tallinna Lennujaam on esitanud taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Soodevahe külas asuval Kuusiku (registriosa 14498902; katastritunnus 65301:002:1792; pindala 19,33 ha; sihtotstarve 50% ärimaa ja 50% tootmismaa) kinnistul.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kuusiku kinnistust jagada välja äri- ja tootmismaa ning transpordimaa sihtotstarbega kinnistud, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 20 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud perspektiivne äri- ja tootmismaa.

Detailplaneeringu:

- koostamise algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Rae Vallavalitsus (aadress Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301, Harjumaa);
- koostaja on K-Projekt Aktsiaselts (aadress Ahtri tn 6a, Tallinn, 10151, Harjumaa).

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 ning käesoleva korralduse lisas 1 peatükis 5 toodud nõuete kohaselt detailplaneeringu koostamise käigus.

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

Arvestades eeltoodut ja lähtudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 4; planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1-4 ja 10, § 125 lõike 1 punktist 1, § 126, § 127 lõigetest 1 ja 2, § 128 lõigetest 1 ja 5-8; keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 2 punktist 10, § 33 lõike 2 punktist 4 ja lõigetest 3-6, § 35 lõigetest 3 ja 5-7; Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 punktist 1; Rae Vallavolikogu 01.11.2017 otsusega 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 ning detailplaneeringu koostaja vahel sõlmitud ja 17.09.2019 jõustunud lepingust; huvitatud isiku poolt esitatud taotlusest; Rae Vallavalitsuse maa- ja keskkonnaameti ettepanekust ning olles tutvunud korralduse lisaks olevate keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu ja detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadega, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Algatada Soodevahe küla Kuusiku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine Harjumaal Rae vallas Soodevahe külas ligikaudu 20 ha suuruse ala planeerimiseks.
2. Jätta algatamata Soodevahe küla Kuusiku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada korralduse lisa 1 peatükis 5 tooduga.
3. Kinnitada Soodevahe küla Kuusiku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, mis kehtivad kuni 26. veebruar 2021, vastavalt korralduse lisale 2.
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 ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest ajalehtedes Harju Elu ja Rae Sõnumid ning Keskkonnaametit, Lennuametit, Muinsuskaitseametit, Maanteeametit 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/

Madis Sarik
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär

Soodevahe küla Kuusiku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

1. TAUST

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Soodevahe külas Kuusiku kinnistust (registriosa 14498902; katastritunnus 65301:002:1792; pindala 19,33 ha; sihtotstarve 50% ärimaa ja 50% tootmismaa) jagada välja äri- ja tootmismaa ning transpordimaa sihtotstarbega kinnistud, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 20 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud perspektiivne äri- ja tootmismaa.



Joonis 1. Planeeritav ala ja kontaktvöönd.

Kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) läbiviimine on kohustuslik. Kui kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja selgitama välja, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. KeHJS § 33 lõige 2 punkti 4 alusel tuleb kaaluda KSH algatamise vajalikkust ning anda selle kohta eelhindang, kui kavandatakse sama seaduse § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust. Antud juhul kuulub kavandatav tegevus KeHJS § 6 lõike 2 punktis 10 nimetatud tegevuse alla, s.o tegemist on infrastruktuuri ehitamisega või kasutamisega. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13

punkti 1 kohaselt peab KSH vajalikkust kaaluma tööstuspiirkonna arendamisel. Sama seaduse § 33 lõike 3 kohaselt tuleb detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH vajalikkuse üle otsustada lähtudes detailplaneeringu iseloomust ja sisust, detailplaneeringu elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast ning § 33 lõikes 6 nimetatud asutuste seisukohtadest.

2. STRATEEGILISE PLANEERIMISDOKUMENDI ISELOOM JA SISU

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks Kuusiku kinnistust jagada välja äri- ja tootmismaa ning transpordimaa sihtotstarbega kinnistud, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud perspektiivne äri- ja tootmismaa.

Planeeritav ala asub Soodevahe küla idaosas, vahetult Tallinna Lennujaama maandumisraja, COOP logistikalaos ning Soodevahe tööstuspargi vahel. Juurdepääs planeeritavale alale nähakse ette Suur-Sõjamäe teelt (11290 Tallinn-Lagedi tee) alguse saavalt detailplaneeringuga kavandatavalt teelt.

Planeeritava ala moodustab Kuusiku kinnistu, suurusega 19,33 ha, katastritunnus 65301:002:1792, mille kohta on avatud kinnistusregistri registriosa nr 14498902 ja mille omanik on Aktsiaselts Tallinna Lennujaam.

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud perspektiivne äri- ja tootmismaa. Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 - 2028 kohaselt asub planeeringuala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas.

2.3. Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse

Planeeringuala paikneb Rae valla territooriumil Soodevahe külas Tallinna Lennujaama vahetus läheduses. Vastavalt Rae valla üldplaneeringule on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks määratud perspektiivne äri- ja tootmismaa. Soodevahe külasse Suur-Sõjamäe maantee äärde on vastavalt Rae valla üldplaneeringule planeeritud perspektiivne rasketööstuse areng, kus elamualad ei asu lähemas kontaktvööndis ning tagatud on raudteeühendused ning hea juurdepääs Tallinna ringteele. Piirkonnas on reserveeritud suures osas maid tootmis- ja ärimaadena, mis funktsionaalselt liituvad Tallinna linna samalaadse piirkonnaga. Kuna piirkond moodustab kompaktse ala, mis on suurematest elamualadest ruumiliselt eraldatud, on siin lubatud arendada ka tootmist, millega võib kaasneda territooriumilt väljuvaid kahjulikke mõjusid. Kujunev tootmispiirkond on hästi varustatud transpordi-infrastruktuuridega – seda läbivad/piiravad Suur-Sõjamäe tänav, Tallinna ringtee ning Tallinn-Tapa raudteeharu. Ala on nii teede- kui raudteede võrguga ühendatud Muuga sadamaga ning teedevõrgu kaudu ka läheduses

paikneva Tallinna lennujaamaga. Sellest tulenevalt on võimalik arendada ka transpordimahukaid tegevusi.

2.4. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid

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

2.4.1. Geoloogia ja maavarad

Planeeringualal esineb aluspõhjana Viivikonna kihistu (O_3vv). Planeeringuala ümbruse pinnakatte litoloogilistest setetest esineb põhiliselt madalsooturvast (biogeenne sete, mis koosneb taimede jäänustest. Madalsooturvast on hästi lagunened; kuni 30% ulatuses turba mahust on taimeosad visuaalselt eristatavad). Muldadest esinevad väga õhukesed ja õhukesed madalsoomullad (M' ; M'').

Vastavalt Maa-ameti maardlate kaardirakenduse andmetele asub planeeringualast lõuna suunas ca 1 km kaugusel aktiivne kohaliku tähtsusega Rae turbatootmisala (registrikaardi nr 280; mäeeraldise kood 242; plokid 1-18), pindalaga 747,37 ha. Maavara on registreeritud aiandusturba, kütte- ja väetusturba eesmärgil kasutamiseks. Planeeringuala ei oma mõju turbamaardlale.

2.4.2. Põhja- ja pinnavesi

Rae valla põhjaosas on põhjavesi valdavalt kaitsmata. Vastavalt Maa-ameti kaardirakenduse põhjavee loodusliku kaitstuse kaardi andmetele (25.02.2020) jääb planeeringuala maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes looduslikult nõrgalt kaitstud põhjaveega alale, mistõttu on edasises planeerimismenetluses vajalik ette näha meetmed põhjavee kaitseks. Pinnaveekogud planeeringualal puuduvad.

Detailplaneeringuga on ettenähtud osaliselt likvideerida kinnistul asuvad kohaliku tähtsusega kraavid. Tegemist ei ole Maaparandussüsteemide registrisse kantud maaparandussüsteemi, kitsendusi põhjustavate objektidega ega keskkonnaregistrisse kantud veekogudega. Kraavide ja maaparandussüsteemide likvideerimisel või ümbersuunamisel tuleb tagada liigvee äravool ning välistada naaberkinnistute niiskus- ja veerežiimi ebasoodsa mõju suurenemine.

2.4.3. Rohevõrgustik, taimestik ja loomastik

Rohevõrgustik

Roheline võrgustik koosneb tuumaladest ja koridoridest, mis on ühendatud ühtselt funktsioneerivaks tervikuks. Kogu võrgustiku toimimine toetub tugialadele, mis on ümbritseva keskkonna suhtes kõrgema väärtusega looduslad ning mis on ümbritseva keskkonna suhtes kõrgema väärtusega looduslad ning mis on tavaliselt juba looduskaitse alla võetud. Koos piisavalt suurte terviklike metsamassiividega moodustavad need tuumala.

Vastavalt Harju maakonnaplaneeringu 2030+ ruumiliste väärtuste kaardile jääb planeeringuala Tallinna lähiala rohevõrgu piiresse, ent jääb välja rohevõrgustiku tuumaladest ja koridoridest. Harju maakonnaplaneeringus 2030+ määratud roheline võrgustiku lähtealused tuginevad 2003. aastal kehtestatud Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“. Eelnimetatud teemaplaneeringus määratud rohevõrgustiku tuumala T9 jääb planeeringualast ca 700 m lõuna poole.

Taimestik

Detailplaneeringuala kirdepoolses osas esineb vähesel määral kõrghaljastust üksikute puude näol. Enamik alast on kasutusest väljasolev haritav maa.

Mõjud taimestikule avalduvad peamiselt ehitustegevuse käigus, kui on vajalik rajada uusi rajatisi (hooned, parkimisplatsid, teed). Hoonete, parkimisalade ja teede jaoks on vajalik taimkatte eemaldamine. Haljasalad tuleb osaliselt taastada Rae valla üldplaneeringust tulenevate kinnistu haljastusnõutete täitmisel. Teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti.

Detailplaneeringu elluviimisel tuleb arvestada Rae valla üldplaneeringust tulenevate nõuete kinnistu haljastusprotsendi ning kõrghaljastuse osakaalu suhtes.

Loomastik

Mõjud loomastikule avalduvad peamiselt ehitustegevuse käigus müra- ning valgushäiringute näol. Arvestades detailplaneeringu eesmärki ning kavandatava tegevuse iseloomu, nihkub tegevuste elluviimise järgselt loomade liikumisruum ja neile sobilikum elukeskkond lõuna suunas.

2.4.4. Kaitstavad loodusobjektid, s.h Natura 2000 alad

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

Vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (25.02.2020) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustiku alasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub.

2.4.5. Muinsus- ja miljööväärtused. Väärtuslikud maastikud, pärandkooslused

Muinsuskaitseadus sätestab, et kinnismälestiseks võivad olla järgmised asjad või asjade kogumid: muinas-, kesk- ja uusaegsed asulakohad, linnused, pelgupaigad, kultusekohad, matusepaigad, muistsed põllud, lohukivid, teed, sillad, sadamakohad ja töödusega seotud kohad; kunsti- ja kultuuriloolise väärtusega tsiviil-, tööstus-, kaitse- ja sakraalehitised ning nende ansamblid ja kompleksid; teaduse, tehnika ja tootmise

arengut kajastavad ehitised; monumentaalkunsti teosed; ajaloolise väärtusega ehitised, mälestusmärgid, kalmistud, paigad (maa-alad) ja pargid; veealused uppunud vee-, õhu- ja muud sõidukid, nende osad või nende kogumid koos nende all asuva veekogu põhjaga ning lasti või muu sisuga.

Vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakenduse andmetele (25.02.2020) asub planeeringualal arheoloogiamälestis - Kultusekivi ja selle kaitsevöönd 50 m, registrinumber 18874.

Planeeringualal ei esine väärtuslikke maastike ega pärandkoosluseid. Planeeringuala põhja- ja kirdepoolne osa (11290 Tallinn-Lagedi tee pool) on suures ulatuses prügistatud erinevate ehitus- ja olmejäätmetega, mis on piirkonnas alles jäänud omavolilise ehitiste lammutamisest. Planeeringu elluviimine parendab heakorda nimetatud piirkonnas.

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

Detailplaneeringu elluviimisel ei minda vastuollu Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktidega.

3. STRATEEGILISE PLANEERIMISDOKUMENDI ELLUVIIMISEGA KAASNEV KESKKONNAMÕJU JA EELDATAVALT MÕJUTATAV ALA

3.1. Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, s.h kumulatiivne ja piiriülene mõju

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kuusiku kinnistust jagada välja äri- ja tootmismaa ning transpordimaa sihtotstarbega kinnistud, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

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

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

Ehitustegevuse käigus muudetakse osaliselt olemasolevat pinnast, kuid eeldatavasti ei viida ohtlikke aineid pinnasesse ja seega pinnasele olulist negatiivset mõju ei ole. Ehitustegevuse käigus tekib väga erinevas koguses jäätmeid. Osa neist saab kasutada kohapeal, osa suunata uuesti kasutusse ja osa läheb utiliseerimisele. Olmejäätmeid tekib ehitustegevuse käigus eeldatavalt vähe. Tekkivate jäätmete kogused ei ole teada. Detailplaneeringuga kavandatud ehitustegevuse kui hilisema hoonete/rajatiste kasutamise käigus tekkivad jäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale seadusandlusele. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatava ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud jäätmeseaduses ning Rae valla jäätmehoolduseeskirjas, kus on välja toodud ka konkreetseid tegevused. Kavandatava tegevuse jäätmete- ja energiamahukust on võimalik piirata kasutades parimaid võimalikke tehnoloogiaid. Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust.

Ehitustööde läbiviimisel on mürahäiring tõenäoline. 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.

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardi andmetele on planeeritaval alal kõrge radoonisaldusega pinnas (50–100 kBq/m³). Antud radooniriski levilate kaart on pigem suuremat piirkonda iseloomustav ning radooni sisaldus võib võrdlemisi väikeste vahemaade, s.h detailplaneeringuga hõlmatav ala, ulatuses varieeruda üsna oluliselt. Kui võrd kavandatava tegevusega kaasneb ka hoonete ehitus, on tarvilik kasutusele võtta radoonihje meetmed.

Ala planeeritud kasutuselevõtt toob endaga kaasa olmevee kasutamise hoonetes. Täpsemad veekogused ei ole hetkel teada. Alale on kavandatud ühisveevärk ja –kanalisatsioon. Sademevee käitlemisel tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks tuleb eelistada looduslähedasi lahendusi nagu rohealadid, viibetiike, vihmaaedasid, imbakraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Katustelt ärajuhitud sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida. Uusehituse varustamine veega, olmevee ja sademevee kanaliseerimine toimub väljaehitatud ja perspektiivselt ehitatavate võrkude baasil vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele ja seega ei kujuta täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski. Parklate rajamisel ja sademete ärajuhtimisel tuleb lähtuda kehtivast standardist „Linnatänavad“.

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

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

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

Ehitustegevuse käigus tekib väga erinevas koguses jäätmeid. Osa neist saab kasutada kohapeal, osa suunata uuesti kasutusse ja osa läheb utiliseerimisele. Olmejäätmeid tekib ehitustegevuse käigus eeldatavalt vähe. Tekkivate jäätmete kogused ei ole hetkel teada. Ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine tuleb lahendada vastavalt jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele.

Õhusaaste on tõenäoline ehitustegevuse protsessis ehitusmasinate kasutuse tõttu. Hilisemal kasutusel võib esineda teatud määral transpordist tulenevat müra- ja valgusreostust.

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

Detailplaneeringuga kavandatu elluviimise mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole suur ning piirdub enamike tegurite osas planeeringualaga. Detailplaneeringu realiseerimise majanduslik mõju on pigem positiivne, luues paremad tingimused ettevõtluseks. Samuti parendab planeeringu elluviimine piirkonna heakorda, sest planeeringuala põhja- ja kirdepoolne osa (11290 Tallinn-Lagedi tee pool) on suures ulatuses prügistatud erinevate ehitus- ja olmejäätmetega, mis on piirkonnas alles jäänud omavalilise ehitiste lammutamisest.

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

Arendustegevuse tulemusena muutub olemasolev maakasutus – kasutusest väljasolev maa-ala ja osaliselt prügistatud alad asenduvad tootmis- ja ärimaa kruntidega, kuhu on planeeritud hoonestus ning infrastruktuur. Lähtudes Rae valla üldplaneeringus väljatoodud tendentsidest on antud piirkond kujunenud pigem rasketööstuse arengualaks; suurem osa põllumassiividest ja intensiivsem põllumajanduslik maakasutus on kavandatud pigem Rae valla ida- ja lõuna piirkondadesse. Soodevahe külla Suur-Sõjamäe maantee äärde on planeeritud perspektiivne rasketööstuse areng, kus elamualasid ei asu, tagatud on raudteeühendused ning hea juurdepääs Tallinna ringteele.

Planeeringualal paikneva kinnismälestise osas tuleb tegevus kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

Planeeringualast lõunas paikneb Rae turbamaardla. Planeeringuala ei ulatu turbatootmise mõjualasse.

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

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

3.5. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele

Vastavalt Keskkonnaregistri ja Maa-ameti kaardirakenduse andmetele (25.02.2020) ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, mistõttu mõju neile puudub.

3.6. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale

Vastavalt Keskkonnaregistri ja Maa-ameti kaardirakenduse andmetele (25.02.2020) ei paikne planeeringualal Natura 2000 võrgustiku ala, mistõttu mõju sellele puudub.

4. KeHJS § 33 LÕIKES 6 NIMETATUD ASUTUSTE SEISUKOHAD

Detailplaneeringu eelnõu koos lisadega saadeti seisukoha kujundamiseks Keskkonnaametile, Maanteeametile, Lennuametile ja Muinsuskaitseametile.

Keskkonnaamet oma 09.12.2019 kirjas nr 6-5/19/232-2 nõustus korralduse eelnõus esitatud järeldusega, et algatatava planeeringuga ei ole eeldada KeHJS § 2² mõistes olulise keskkonnamõju ilmumist ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnaamet palus täiendada KSH eelhinnangut kinnistule jääva ja osaliselt likvideeritava kraavi osas. Keskkonnaameti ettepanekuga on arvestatud.

Lennuamet on oma 12.12.2019 kirjas nr 4.6-8/19/5023-2 seisukohal, et planeeringu lähteseisukohtades on arvestatud Lennart Meri Tallinna lennuvälja lähiümbruse piirangupindadest ja kaitsevööndist tulenevate piirangutega. Lennuamet palub detailplaneeringu ning kavandatavate hoonete ehitusprojektid kooskõlastada Lennuametiga vastavalt lennundusseaduse § 35 lõikele 2 ja lõikele 4.

Maanteeamet oma 13.12.2019 kirjas nr 15-2/18/8855-3 on järgmistel seisukohtadel:

1. Planeeringu eskiislahendus ja algatamise dokumendid ei kajasta ega arvesta kehtiva maakonnaplaneeringuga „Rail Baltic trassi koridori asukoha määramine“. Planeeritav ala asub osaliselt maakonnaplaneeringu kohases Rail Baltic trassi koridoris ning perspektiivse raudteeviadukti ja liiklussõlme asukohas.
2. Planeeringu eskiislahendus ja algatamise dokumendid ei kajasta ega arvesta, et planeeritaval alal asub Tallinna väikese ringtee alternatiivne trass. Maanteeamet, Tallinna linn, Rae vald ja Tallinna Lennujaam on sõlminud koostöökokkuleppe Tallinna väikese ringtee eelprojekti koostamise finantseerimiseks. Maanteeamet on tellinud eelprojekti koostamise. Tallinna väikese ringtee eelprojekti koostamise käigus kaalutakse Lennujaama piirkonnas kahte alternatiivset trassi (tunnel lennuraja alt ning lennujaama ümbersõit). Enne alternatiivide valikut tuleb detailplaneeringute koostamisel arvestada mõlema alternatiiviga. Kui alternatiiv on valitud, tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada alternatiivi jaoks koostatava eelprojektiga.

3. Planeeringu eskiislahenduses on riigiteele 11290 Tallinn-Lagedi km 6,02 piirkonda planeeritud uus kanaliseeritud ristmik. Ristmiku planeerimine eskiisis näidatud asukohta on vastuolus Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimisnormid“ (edaspidi Normid). Maanteeamet selgitab, et riigitee 11290 aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus 2018.a andmetel on 5691 autot/ööp, mis vastab III klassi teele. Normide p 5.2.1 kohaselt on vähim ristmike vaheline kaugus III klassi teel 500 m (antud juhul on vahemaa lähima ristmikuga vaid ca 160m).

Kokkuvõtvalt on Maanteeamet seisukohal, et esitatud eskiislahenduse alusel detailplaneeringu algatamine ei ole eskiisis esinevate eeltoodud vastuolude tõttu põhjendatud. Riigiteelt 11290 planeeringualale juurdepääsu lahendamine peab lähtuma kõrgema liigi planeeringutest ning nende alusel koostatavatest eskiis- või eelprojektidest. Hetkeseisuga puudub Maanteeametil kindlus, et detailplaneeringu koostamiseks määratud 3 aasta jooksul on maakonnaplaneeringuga „Rail Baltic trassi koridori asukoha määramine“ kavandatud raudtee trassi koridoris ja liiklussõlmes maantee- ja raudteerajatiste paiknemise osas võimalik anda siduvaid seisukohti.

Käesoleval ajal puudub selgus ka maakonnaplaneeringuga kavandatud riigitee liikluslahenduse väljaehitamise aja osas, mis tähendab, et kui huvitatud isik soovib riigiteelt 11290 juurdepääsu rajada enne maakonnaplaneeringu kohase maantee liikluslahenduse väljaehitamist, tuleb huvitatud isikul Normidele vastavasse asukohta riigitee kanaliseeritud ristmik rajada oma kulul, sh võttes arvesse, et tehtav investeering riigitee ümberehitusse võib osutuda lühiajaliseks.

Muinsuskaitseamet oma 16.12.2019 kirjas nr 5.1-17.5/2894-1 on esitanud järgmised seisukohad:

1. Kuusiku kinnistu edelapoolses nurgas asub kultuurimälestiste registri andmetel arheoloogiamälestis Kultusekivi reg-nr 18874 ja seda ümbritsev kaitsevöönd 50 m raadiuses.
2. Muinsuskaitseamet käis 10.12.2019 mälestise asukohta maastikul kontrollimas ning tuvastas, et sellel asukohal, kus Maa-ameti kultuurimälestiste kaardikihi kohaselt kultusekivi asuma peaks, seda praegusel hetkel ei ole. Inspekterimise käigus tuvastati ka asjaolu, et nimetatud asukoht on kaardile märgitud valesi ning kultusekivi tegelik algne asukoht oli kaardil märgitud tähisest u 17 m edela pool (vt joonis 1). Sellele järeldusele jõuti võrreldes omavahel eelmise, 2013. aasta novembris läbi viidud mälestise inspekterimise käigus tehtud fotosid (vt joonised 2 ja 3) ja ajaloolisi ortofotosid, millel kivi asukoht näha on (kultusekivi asukoht 2016. aasta ortofotol on kuvatud joonisel 4). 10.12.2019 inspekterimise käigus ei tuvastatud kivi selle algsel asukohal. On tõenäoline, et kivi on Muinsuskaitseametiga kooskõlastamata liigutatud 2016. ja 2017. aasta vahel, mil Kuusiku kinnistul on tehtud pinnase planeerimise töid, mh kaevatud praegu kinnistu servas paiknev kraav. Samuti on võimalik, et kivi asub siiski oma algsel asukohal, kuid on kraavi kaevamise käigus pinnase alla mattunud.
3. Kuusiku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu põhijoonisel mälestise asukohana märgitud kivi, mis on sinna teisaldatud pärast eelmises punktis välja toodud pinnase planeerimistööid või selle käigus, võib olla kultusekivi, mis algselt paiknes kinnistu edelanurgas. Detsembris nimetatud kivil kultusekivile omaseid lohke ei tuvastatud, kuid lohud võivad asuda kivi küljel, mis on praegu vastu maad. On ka võimalik, et mälestis on teisaldatud kivihunnikusse, mis asub kinnistu loodepoolses osas (vt joonis 5).
4. Enne detailplaneeringu koostamist tuleb tuvastada mälestise praegune asukoht ning teha kindlaks, kas mälestis on see kivi, mis on kuvatud detailplaneeringu põhijoonisel, asub see kivihunnikus või on algses asukohas mattunud pinnase alla.

Kuna kivihiidnikus paiknevad kivid ja põhijoonisel kuvatud kivi on algselt asukohalt liigutatud, siis tuleb vajadusel kive tõsta selliselt, et oleks võimalik kontrollida lohkuude esinemist kivi alumisel küljel. Samuti tuleb kontrollida kivi algset asukohta, kus see võib olla pinnase alla mattunud.

5. Mälestise tuvastamiseks tehtavate tööde juurde tuleb kaasata vastava pädevusega arheoloog.
6. Kui kultusekivi leitakse, tuleb see tagasi tõsta selle algsesse asukohta kinnistu edelanurgas (joonised 1 ja 6) ning kindlustada selle edasine säilimine.
7. Ehitustegevusega seotud kaevetöödel tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega kogu Kuusiku kinnistul. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

5. PLANEERIMISMENETLUSE, PROJEKTEERIMISE JA EBITUSTEGEVUSE KÄIGUS VAJALIKUD TEGEVUSED

- 5.1. Läbi kaaluda võimalikud avariilukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused;
- 5.2. Välja selgitada kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud ning sellest tulenevalt ette näha haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonningimusi tagavad nõuded;
- 5.3. Analüüsida keskkonnalubade taotlemise vajadust lähtuvalt kavandatavast tegevusest;
- 5.4. Välja selgitada edaspidiste radoonihjemeetmete rakendamise vajadus ja tagada radoonihutu keskkond siseruumides, rakendades vastavaid EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutest ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid, kuna piirkond paikneb kõrge radoonisaldusega (50 – 100 kBq/m³) pinnasega alal;
- 5.5. Ette näha meetmed põhjavee kaitseks, kuna planeeringuala jääb maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes looduslikult nõrgalt kaitstud põhjaveega alale;
- 5.6. Hoonete projekteerimisel lähtuda standardist EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“;
- 5.7. Sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks eelistada looduslähedasi lahendusi nagu rohealadid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Katustelt ärajuhitavat sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida;
- 5.8. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldus eelistatult vastavalt punktile 5.7 või krundidelt eesvooluni, vältida vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega;
- 5.9. Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda kehtivast standardist „Linnatänavad“;
- 5.10. Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine. Kraavide ja maaparandussüsteemide

likvideerimisel või ümbersuunamisel tuleb tagada liigvee äravool ning välistada naaberkinnistutele niiskus- ja veerežiimi ebasoodsa mõju suurenemine;

- 5.11. Arvestada lähiümbruste planeeringutega ja tagada piisav insolatsioon vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“;
- 5.12. Tagada eluhoone projekteerimisel ja ehitamisel, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ normtasemeid, rakendades vajadusel vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“);
- 5.13. Tagada, et nii ehitustegevusega kui ka edaspidise liiklusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud ehitismüra ja vibratsiooni piirväärtusi;
- 5.14. Lahendada ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine vastavalt jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele; Lahendada heakorrastus ja olmeprügi kogumine vastavalt jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele. Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes;
- 5.15. Haljasalaks planeerida 10% krundi pinnast, maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala. Näha ette krundi iga 1000 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m. Läbivate teede äärde kavandada puudeallee;
- 5.16. Planeeringualale koostada eraldi haljastusprojekt.

LÖPPJÄRELDUS

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

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

Koostas:
Jana Suurthal
keskkonna järelevalvespetsialist

LÄHTESEISUKOHAD

Soodevahe küla Kuusiku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kuusiku kinnistust jagada välja äri- ja tootmismaa ning transpordimaa sihtotstarbega kinnistud, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 20 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud perspektiivne äri- ja tootmismaa.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT, MAAOMAND

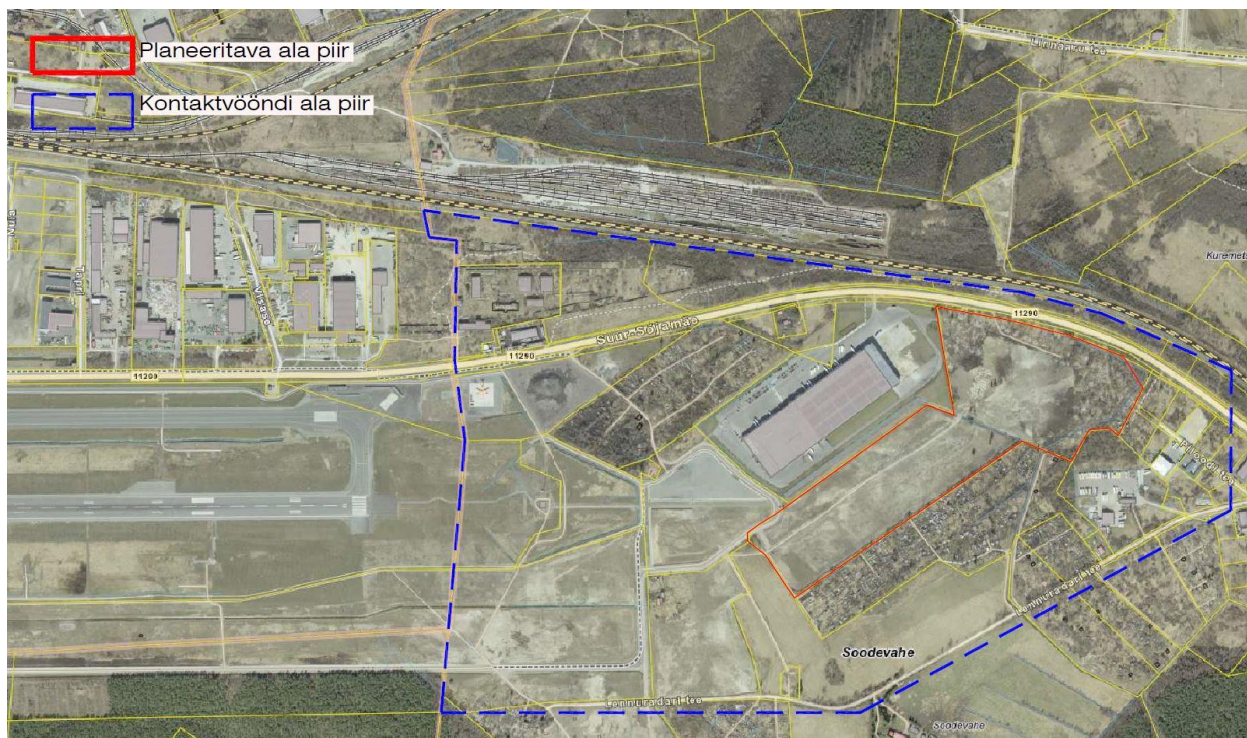
2.1.1. Planeeritav ala asub Soodevahe küla idaosas, vahetult Tallinna Lennujaama maandumisraja, COOP logistikalaos ning Soodevahe tööstuspargi vahel. Juurdepääs planeeritavale alale nähakse ette Suur-Sõjamäe teelt (11290 Tallinn-Lagedi tee) alguse saavalt detailplaneeringuga kavandatavalt teelt.

2.1.2. Planeeritava ala moodustab:

- Kuusiku kinnistu, suurusega 19,33 ha, katastritunnus 65301:002:1792, mille kohta on avatud kinnistusregistri registriosa nr 14498902 ja mille omanik on Aktsiaselts Tallinna Lennujaam;

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

2.1.4. Planeeringuala suurus on ligikaudu 20 ha.



2.2. HOONESTUS JA HALJASTUS

Planeeritaval kinnistul ehtisregistri andmetel hooned puuduvad, väärtuslik kõrghaljastus puudub.

2.3. PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Riigimaantee kaitsevöönd;
- Lennuvälja kaitsevöönd;
- Kinnismälestis „Kultusekivi“ ja selle kaitsevöönd, registrinumber 18874.

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

- 1) Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering;
- 2) Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 - 2028;
- 3) Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
- 4) Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 “Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
- 5) Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- 6) Harju maakonnaplaneering „Rail Baltic trassi koridori asukoha määramine“;
- 7) Rae Vallavalitsuse 13.01.2015 korraldusega nr 29 kehtestatud Laaneaia ja Uus-Kasemetsa kinnistute ja lähiala detailplaneering;
- 8) Rae Vallavalitsuse 04.06.2019 korraldusega nr 703 algatatud Lennujaama lõunaala kinnistute ja lähiala detailplaneering;
- 9) Tallinna väikese ringtee eskiisprojekt ning koostamisel oleva Riigitee nr 96 Tallinn - Peetri alevik - Tallinn (Tallinna väikese ringtee) eelprojektiga, Reaalprojekti OÜ töö;
- 10) Katastriüksuste plaanid.

3.2. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

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

4. NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS

4.1. ÜLDNÕUDED

4.1.1. Koostada maa-ala detailplaneering mõõdus M 1:500 või M 1:1000. Planeeringus määrata moodustatavate kruntide piirid, kruntide ehitusõigus ja lubatud ehitusalad, hoonestustingimused, maakasutuse sihtotstarve, haljastus, juurdepääs. Kruntide moodustamine ja ehitusõigus anda detailplaneeringu põhijoonisel tabeli kujul.

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

4.1.3. Detailplaneeringu koostamisel arvestada naaberaladel kehtestatud ja koostamisel olevate detailplaneeringutega, Rae valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringuga saab tutvuda Rae Vallavalitsuses Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, Harjumaa või Rae valla veebilehel www.rae.ee. Detailplaneeringutega on võimalik tutvuda Rae valla GIS-süsteemi planeeringute rakenduses <http://gis.rae.ee>.

4.2. KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

4.2.1. Kavandatavate kruntide sihtotstarve määrata ärimaa või äri- ja tootmismaa. Kinnistute minimaalne suurus 0,7 ha. Tootmise kavandamisel ja ümberkorraldamisel eelistada võimalikult väikeste keskkonnamõjudega tehnoloogiat. Detailplaneeringuga seada tingimused, mis välistavad kavandatava tegevusega kaasnevate kahjulike mõjude levikut tootmisterritooriumist välja. Ehitisalune pind määrata kuni 60% krundi pindalast. Ühele krundile lubatud kuni 5 hoonet, kõrgus riigitee ääres kuni 16 m, kõrgus peab langema Lennujaama maandumisraja suunas, arvestada Lennujaama maandumisraja kõrguslehtiga. Katusekalde vahemik 0-20°, parapetiga. Määrata hoonete ±0.00.

4.2.2. Näidata ära võimalikud/soovitavad hoonete asukohad. Alale peab kujunema sarnase kujunduse ja mahuga hoonete kompleks.

4.2.3. Planeeritavatel kruntidel määrata ehitisealune pind ja täisehitus, hoonete arhitektuursed parameetrid ja kujundusprintsiihid (korruselisus, maksimaalne kõrgus, välisviimistlus).

4.2.4. Detailplaneeringuga kavandatava tee ja 11290 Tallinn-Lagedi tee poole näha ette esinduslikum fassaad ja suuremad klaasipinnad. Materjalidest võib kasutada plekki, betooni, puitu, vineeri, krohvi, keraamilist plaati. Fassaadidel ett näha vähemalt kahte erinevat materjali kasutamine. Fassaad peab olema liigendatud nii materjalilt kui toonidelt. Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada tumedaid värvitoone.

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

4.2.6. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

4.3 HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1. Haljasalaks planeerida 10% krundi pinnast, maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala. Näha ette krundi iga 1000 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m. Läbivate teede äärde kavandada puudeallee.

4.3.2. Piirded ei ole kohustuslikud. Piirete vajadusel planeerida võrkaed kõrgusega kuni 2 m. Piire peab sobima hoonete arhitektuuriga.

4.3.3. Lahendada heakorrastus ja olmeprügi kogumine.

4.4. TEED

4.4.1. Juurdepääs näha ette avalikult kasutatavalt 11290 Tallinn-Lagedi teelt.

4.4.2. Kruntide sisesed teed planeerida asfaltkattega, lähtetasemeks "hea tase". Läbiva tee koridori laius 24 m.

4.4.3. Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas esitada parkimiskohtade arv. Parkimine lahendada moodustatavate kruntide siseselt. Äri- ja tootmismaa krundil planeerida parkimiskohad vastavalt kehtivatele normidele (EVS 843:2016).

4.4.4. Kanda joonisele nähtavuskolmnurgad.

4.5. TEHNOVÕRGUD

4.5.1. Lahendada tehnovarustus planeeritaval maa-alal ühisvõrkude baasil. Anda tehno võrkude koondplaan koos uute tehno võrkude äranäitamisega kooskõlastatult tehno võrkude valdajatega. Koondplaanini alusplaanina kasutada vormistatud detailplaneeringu joonist M 1:500 või 1:1000. Vajadusel määrata tehno võrkude jaoks servituudid või kitsendused. Planeeringuala peab haarama kogu võrguühenduse. Tehnilised tingimused taotleda võrguvaldajatelt.

4.5.2. Tehno võrgud vee ja kanalisatsiooni osas lahendada ühisvõrkude baasil. Tehniliste tingimuste osas pöörduda Aktsiaselts ELVESO poole.

4.5.3. Elektrivarustus lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele.

4.5.4. Sidevarustus lahendada vastavalt sideteenusepakkuja tehnilistele tingimustele.

4.5.5. Gaasivarustus lahendada vastavalt gaasiteenusepakkuja tehnilistele tingimustele.

4.5.6. Kavandatavate hoonete soojavarustus lahendada vastavalt tellija soovidele.

4.5.7. Lahendada tuleb vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldamine kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademe- ja drenaaživee ärajuhtimise lahenduse tehniliste tingimuste osas pöörduda tegevuspiirkonna vee-ettevõtte poole. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. 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 kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehno võrkude valdajatega. Peale selle on detailplaneeringu lahendus vajalik kooskõlastada järgmiste ametkondadega:

- Põhja-Eesti Päästkeskus;
- Lennuamet;
- Maanteeamet;
- Muinsuskaitseamet.

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 kontaktvõõndiga, 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, tugiplaan kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, tehnovõrkude plaan M 1:500 või 1:1000, illustreeriv joonis, teede lõiked, tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eesvooluni.

6.3. Detailplaneering esitada Rae Vallavalitsusele 3 eksemplaris köidetult paberkandjal ja digitaalselt andmekandjal ühes eksemplaris joonised .dwg- ja .pdf-formaadis, seletuskiri .doc- ja .pdf-formaadis.

Lisaks esitada ühes eksemplaris värviline detailplaneeringu põhijoonis avalikustamise läbiviimiseks.

6.4. Põhijoonisest esitada lisaks AutoCad2010 .dwg fail, kus sidusa joonega on ära toodud 4 kihti: planeeringuala; kinnistu piir; ehitusala; hoone. Kihtide nimetamisel tuleb kasutada ainult nimesid, mitte numbreid.

6.5. Kõik esitatavad AutoCad2010 .dwg failid peavad olema kahemõõtmelised ja Eesti Vabariigis kehtivas koordinaatsüsteemis. Sidusaid objekte kujutav geomeetria peab olema ka digitaalses esitluses sidus (hoone peab olema kinnine kontuur, planeeritud trass peab kaevust kaevuni olema sidus).

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

6.7. Detailplaneeringu tarkandmete planID on 0965.

7. PLANEERINGU KOOSTAMISE EELDATAV AJAKAVA

7.1. Detailplaneeringu koostamise algatamine ja algatamisest teatamine: üks kuu;

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

7.3. Planeeringu kooskõlastamine: kuus 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. Lähtudes Harjumaa pinnase radooniriski kaardist on planeeritaval alal kõrge radoonisaldusega pinnas (50-150 kBq/m³). Detailplaneeringu koostamise raames tuleb teostada radooniuuring selgitamiseks välja radoonitasemed ning edaspidised radoonihjemeetmed.

8.2. 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. veebruar 2021.

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

Koostas:

Siim Orav

peaarhitekt