



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

12. märts 2019 nr 377

Rae küla Raeküla tee äärse elamuala ning kooli detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikud Ü. Paju, E. Link ning Kivinuka Kinnisvara OÜ, keda esindab juhatuse liige A. Roosnupp on avaldanud soovi detailplaneeringu koostamise algatamiseks Rae külas asuvatel Kivinuki tee 36 (registriosa 9288902; katastritunnus 65301:002:0447; pindala 4,38 ha), Maarjanurme (registriosa 9200502; katastritunnus 65301:002:0448; pindala 4,05 ha) ja Suur-Klaokse (registriosa 9289102; katastritunnus 65301:002:0451; pindala 3,26 ha) kinnistutel.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on alale tervikliku linnalise asumi loomine, mis hõlmab uute elamualade ja uue piirkonna koolimaja krundi loomist, kergliiklusteede võrgustiku loomist, Kivinuki tee ja Graniidi tee ning Kivinuki tee ja Raeküla tee vaheliste ühenduste loomist ning piirkonna sisemise tänavavõrgu loomist. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendatakse juurdepääsud, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 11,7 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 elamumaa. Üldplaneering näeb ette suurematele elamualadele ühiskondlike ehitiste, haljasalade- ja parkmetsa maa ning ärimaa kõrvalfunktsioonid, et tagada täisväärtuslike elamistingimuste kujunemine.

Detailplaneeringu:

- koostamise algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Rae Vallavalitsus (aadress Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301, Harjumaa);
- koostaja on Kivinuka Kinnisvara OÜ (aadress Kibuvitsa tn 25, Tallinn, 10613, 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 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, Terviseamet ja Maanteeamet, 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 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 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 isikute ning detailplaneeringu koostaja vahel sõlmitud ja 10.11.2017 jõustunud lepingust; huvitatud isikute 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 Rae küla Raeküla tee äärse elamuala ning kooli detailplaneeringu koostamine Harjumaal Rae vallas Rae külas ligikaudu 11,7 ha suuruse ala planeerimiseks.
2. Jätta algatamata Rae küla Raeküla tee äärse elamuala ning kooli detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada korralduse lisa 1 peatükis 5 nimetatud tegevusi.
3. Kinnitada Rae küla Raeküla tee äärse elamuala ning kooli detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, mis kehtivad kuni 12. märts 2020, 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, Terviseametit, 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 saada, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Mart Võrklaev
vallavanem

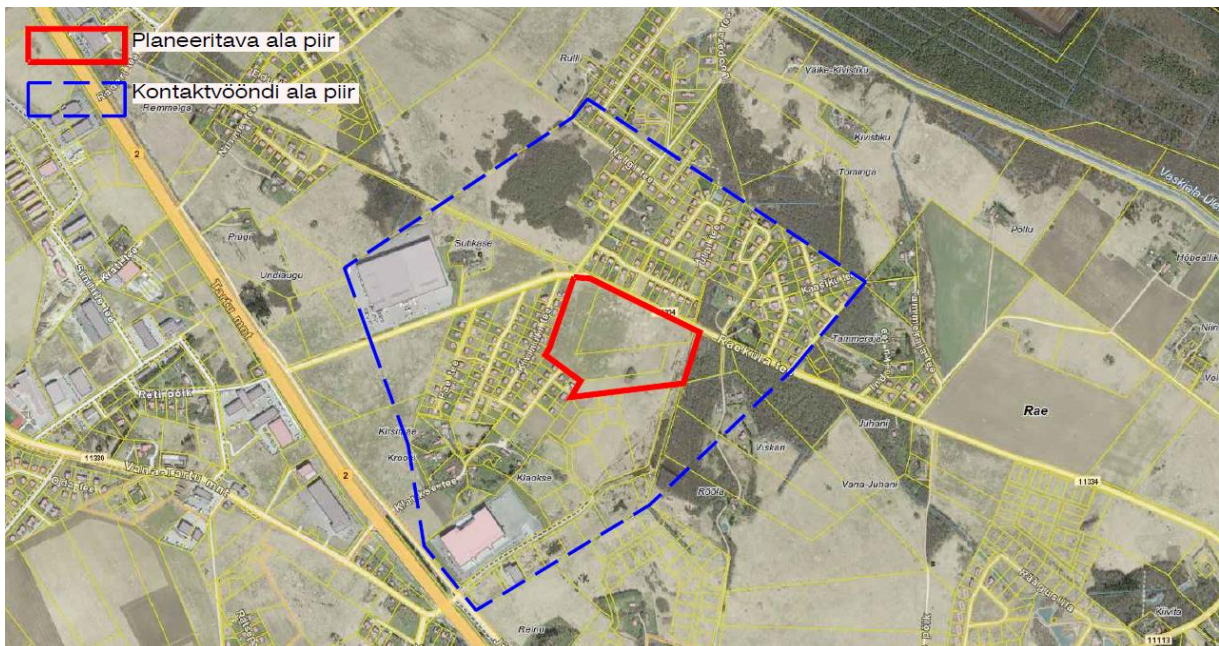
/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär

Rae küla Raeküla tee äärsel elamuala ning kooli detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

1. TAUST

Rae küla Raeküla tee äärsel elamuala ning kooli detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) koostamise eesmärgiks on Rae külas asuvatel Kivinuki tee 36 (registriora 9288902; katastritunnus 65301:002:0447; pindala 4,38 ha), Maarjanurme (registriora 9200502; katastritunnus 65301:002:0448; pindala 4,05 ha) ja Suur-Klaokse (registriora 9289102; katastritunnus 65301:002:0451; pindala 3,26 ha) kinnistutel tervikliku linnalise asumi loomine, mis hõlmab uute elamualade ja uue piirkonna koolimaja krundi loomist, kergliiklusteede võrgustiku loomist, Kivinuki tee ja Graniidi tee ning Kivinuki tee ja Raeküla tee vaheliste ühenduste loomist ning piirkonna sisemise tänavavõrgu loomist. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendatakse juurdepääsud, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 11,7 ha.



Joonis 1. Rae küla Raeküla tee äärsel elamuala ning kooli detailplaneeringu ala piir (punase raamjoonega) ning kontaktvööndi ala piir (sinise katkendjoonega).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud perspektiivne elamumaa. Üldplaneering näeb ette suurematele elamualadele ühiskondlike ehitiste, haljasalade- ja parkmetsa maa ning ärimaa kõrvalfunktsioonid, et tagada täisväärtuslike elamistingimuste kujunemine.

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

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 algamise 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 lõige 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 2 kohaselt peab KSH vajalikkust kaaluma elurajooni 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.

Asjaolude hindamisel lähtutakse KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 nimetatud järgmistest kriteeriumitest:

Strateegilise planeerimisdokumendi iseloomu ja sisu osas:

- 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 keskkonnanalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel.

Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasnevast keskkonnamõju ja eeldatavalt mõjutatava ala osas:

- 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.

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

Planeeritav ala asub Rae külas, Raeküla tee, Kivinuki tee ja Graniidi tee vahelisel alal. Detailplaneeringu eesmärgiks on alale tervikliku linnalise asumi loomine, mis hõlmab uute elamualade ja uue piirkonna koolimaja krundi loomist, kergliiklusteede võrgustiku loomist, Kivinuki tee ja Graniidi tee ning Kivinuki tee ja Raeküla tee vaheliste ühendusteede loomist ning piirkonna sisemise tänavavõrgu loomist. Planeeritav ala on hetkel haritav maa, kuid see piirneb olemasolevate ja väljakujunenud elamualadega. Juurdepääs planeeritavale alale kavandatakse avalikult kasutatavalt riigimaanteelt nr 11334 Raeküla tee, Kivinuki teelt ja Graniidi tee pikenduselt. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendatakse juurdepääsud, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 11,7 ha.

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 elamumaa. Üldplaneering näeb ette suurematele elamualadele ühiskondlike ehitiste, haljasalade- ja parkmetsa maa ning ärimaa kõrvalfunktsioonid, et tagada täisväärtuslike elamistingimuste kujunemine.

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

Rae valla põhjaosa on kiirelt arenev nii elamuehituse kui ka äri- ja tootmispindade ehituse valdkonnas. Vastavalt Rae valla üldplaneeringule on suuremate perspektiivsete elamualade asukohad planeeritud:

- valla põhjaosas Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteest nii itta kui läände jäävatel aladel Peetri alevikus, Järvekülas, Assaku alevikus ja Rae külas;
- Tallinn-Tapa raudteest nii põhja- kui lõunapoole jäävatel aladel Kopli külas, Kadaka külas, Karla külas ja Lagedi alevikus;
- Jüri aleviku ümbruses Aaviku, Vaskjala ja Karla külades;
- Kautjala ja Patika külades;
- Vaida alevikus ja selle lähistel Suuresta ja Vaidasoo külades.

Detailplaneeringu ala paikneb ühes nimetatud põhjaosa piirkondadest – Rae külas.

2.4. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid

Loodusvarade väljaselgitamisel ja keskkonna vastupanuvõime hindamisel lähtutakse Maa-ameti mulla, maardlate, looduskaitse ja Natura 2000, kultuurimälestiste, geoloogia, kitsenduste, maaparandussüsteemide kaardirakenduste ja Keskkonnaagentuuri Keskkonnaregistri ja Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) VEKA veebilehe puuraukude otsingu andmetest.

2.4.1 Geoloogia ja maavarad

Vaadeldav ala paikneb Harju lavamaal. Vastavalt Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse (22.01.2019) andmetele on ala pinnakatteks moreen. Aluspõhjas avaneb Kahula kihistu alumine osa (endine Jõhvi kihistu) ning Tatruse kihistu ja Vasavere kihistik. Vastavalt Maa-ameti maardlate kaardirakenduse andmetele (22.01.2019) on lähim kohaliku tähtsusega aktiivne turbatootmisala (Rae turbatootmisala, registrikaardi nr 280, kood 242) planeeringualast ca 1,3 km kaugusel kirde suunas. Planeeritav tegevus ei oma mõju registrisse kantud loodusvaradele.

Maa-ameti mullakaardi rakendusest (22.01.2019) lähtuvalt on planeeringualal valdavalt koreserikkad rähkmullad (Kr), gleistunud leostunud mullad (Kog), väga õhukesed paepealsed mullad (Kh'), leostunud gleimullad (Go) ning väga õhukesed ja õhukesed madalloomullad (M'';M).

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal kõrge radoonisaldusega pinnas (150 – 250 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 radooniohjemeetmed.

Kavandatava tegevuse ehitustööde käigus avaldatakse pinnasele kohati negatiivset mõju, mis on lokaalne, lühiajaline, samas pöördumatu (hoonete ja infrastruktuuri rajamine). Kaevenditest eemaldatud pinnase koguste ja hilisema käitlemise kohta hetkel info puudub. Samuti ei ole hetkel teada mõju suurus ja ulatus. Teadoleva info põhjal puuduvad planeeringualal varasemad pinnareostused.

2.4.2. Põhja- ja pinnavesi

Vastavalt Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse andmetele (22.01.2019) on piirkond kaitsmata ning nõrgalt kaitstud põhjaveega ala ehk edasises planeerimismenetluses on vajalik ette näha meetmed põhjavee kaitseks. Vastavalt Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse andmetele (22.01.2019) asuvad lähimad puurkaevud ca 100 m kaugusel: PRK0015644 Roosipõõsa tee 3 kinnistul (katastritunnus 65301:002:0654) hooldusalaga 10 m; PRK0008886 Jaanivälja tee 1a (katastritunnus 65301:001:4835) hooldusalaga 10 m; PRK0016677 Martini (katastritunnus 65301:002:0262) hooldusalaga 10 m; PRK0009545 Lepiku tee 9a (katastritunnus 65301:002:0242) sanitaarkaitsealaga 50 m.

Vastavalt Maa-ameti maaparandussüsteemide kaardirakenduse (22.01.2019) andmetele ei asu planeeringualal maaparandussüsteeme, seega negatiivne mõju maaparandussüsteemidele puudub.

Planeeringualast 900 m ida suunas jääb Vaskjala-Ülemiste kanal (registrikood VEE1093000) kalda veekaitsevööndiga 10 m.

Planeeringualal tekkivat katustelt ärajuhivat sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel. Platsidelt kogutav sademevesi tuleb suunata õlipüüdurisse. Lisaks tuleb potentsiaalsed reostusallikad pinnasest isoleerida.

2.4.3. Rohevõrgustik, taimestik ja loomastik

Planeeritavad katastriüksused on ehtisregistri andmetel hoonestamata. Suur-Klaokse kinnistu (65301:002:0451) idapoolne osa on üldplaneeringu järgne haljasala ning parkmetsamaa (ca 1,15 ha). Antud ala detailplaneeringusse ei kaasata.

Planeeringuala on peamiselt haritav maa, mis ei kuulu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgi rohevõrgustiku ega ka üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku piirkonda. Seega rohevõrgustikule planeeritav tegevus negatiivset mõju ei avalda.

Otsene negatiivne pöördumatu mõju taimestikule avaldub osaliselt kasvukohtade hävitamise ja muutmise läbi. Praegused põllukultuurid hävivad ehitustegevuse (hoonete ja infrastruktuuri rajamise) tõttu. Mõju loomastikule ja linnustikule avaldub elukeskkonna muutmise läbi – hoonestuse ja infrastruktuuri väljaehitamine. Teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti.

Ehitustegevuse käigus saab negatiivset mõju kasvupinnasele vähendada kasvupinnase eemaldamisega, ladustamisega kuhilates ja selle hilisema kasutamisega haljastustöödel.

Üldplaneeringust lähtuvalt peab detailplaneeringuga kaasnema maakasutust tasakaalustav maastikukaitselisi abinõusid kavandav maastikuplaneerimine.

2.4.4. Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000 alad

Vastavalt looduskaitseseaduse § 4 on kaitstavateks loodusobjektideks:

- kaitsealad;

- hoiualad;
- kaitsealused liigid ja kivistised;
- püsielupaigad;
- kaitstavad looduse üksikobjektid;
- kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid.

Vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (22.01.2019) 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.

Lähim Natura 2000 ala on Rahumäe loodusala (EE0010143) ca 8,5 km kaugusel lääne suunas. Ca 2,5 km kaugusel idas asub kaitseala J. Raeda selektsiooniaed (registrikood KLO1200546).

2.4.5. Muinsus- ja miljööväärtused. Väärtuslikud maastikud, pärandkooslused

Muinsuskaitseseadus 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 kaardirakendusele (22.01.2019) ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub.

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

Detailplaneeringu elluviimisel ei minda vastuollu Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktidega.

3. STRATEEGILISE PLANEERIMISDOKUMENDI ELLUVIIMISEGA KAASNEV KESKKONNAMÕJU JA EELDATAVALT MÕJUTATAV ALA

3.1 Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöörduvus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Rae külas asuvatel Kivinuki tee 36, Maarjanurme ja Suur-Klaokse kinnistutel tervikliku linnalise asumi loomine, mis hõlmab uute elamualade ja uue piirkonna koolimaja krundi loomist, kergliiklusteede võrgustiku loomist, Kivinuki tee ja Graniidi tee ning Kivinuki tee ja Raeküla tee vaheliste ühendusteede loomist ning piirkonna sisemise tänavavõrgu loomist. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendatakse juurdepääsud, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 11,7 ha. Praeguseks teadaolevate andmete põhjal ei põhjusta detailplaneeringuga kavandatav tegevus loodusvarade taastumisvõime ega looduskeskkonna vastupanuvõime ületamist, sest planeeringualal ei esine olulise tähtsusega loodusvarasid.

Pole teada, et käesoleva detailplaneeringu elluviimine tooks kaasa olulist piiriülest või kumulatiivset mõju. Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva mõju suurus ei ohusta eeldatavasti keskkonda. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal ning kui hooned on valminud, siis täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha. Mõju avaldub eelkõige looduskeskkonnale lühiajalisel ehitusperioodil, mil kasutatakse ehitusmasinaid rajatiste ehitamiseks. Ehitustööde käigus hävib teede ja hoonete alla jääv taimestik. Samuti väheneb loomastikule ning linnustikule sobilik elukeskkond. Sellest tulenevalt on planeeringus oluline käsitleda ning pöörata tähelepanu ökoloogilisele aspektile, näiteks rohealade rajamisele ning lähtuda nende alade sidususe vajadusest lähipiirkonna rohealadega.

Rajatiste ja hoonete ehitamine nõuab palju ressursse (nt kruus, liiv, puit jmt), 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. Pärast ehitusperioodi on mõju looduskeskkonnale minimaalne. 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 tegevusi. 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. Täpsemad veekogused ei ole hetkel teada. Alale on kavandatud ühisveevärk ja –kanalisatsioon. Planeeringualal tekkivat katustelt ärajuhivat sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel. Lisaks tuleb potentsiaalsed reostusallikad pinnasest isoleerida. Uusehituse varustamine veega, olmereovee ja sademevee kanaliseerimine toimub väljaehitatud ja perspektiivselt ehitatavate võrkude baasil vastavalt

võrguvaldajate tehnilistele tingimustele ja seega ei kujuta täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski.

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

Planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra. Ehitustööde läbiviimisel peab arvesse võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning sama seaduse § 56 lõike 4 alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016. a määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. 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 hetkel valguse, soojust, kiirgust ja lõhna reostust ette ei ole näha. Puudub registreeritud teave, et Rae valla ettevõtetest oleks vaadeldavale piirkonnale käesoleval ajal oluline negatiivne mõju.

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

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avarii (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vmt), samas mõju ulatust ei ole võimalik ette prognoosida ning eeldatavasti ei erine avariide esinemise tõenäosus tavapärasest. 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. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha. Eeldatavalt ei viida kavandatava tegevuse käigus ohtlikke aineid pinnasesse.

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

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.

Ehitustegevuse käigus avaldatakse pinnasele olulist mõju. Mõjud on lokaalsed, lühiajalised kui ka pöördumatud (hoonete, tehnovõrkude rajamine). 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.

Planeeringuala on valdavalt ümbritsetud pereelamu rajoonidega, mis on järk-järgult rajatud erinevate detailplaneeringute tulemusena. Ehitusperioodil kõrval kinnistul paiknevate elanike heaolu väheneb, kuna ehitustegevuse käigus esineb müra, vibratsiooni jne. Ehitustööde tegemisel tuleb võtta arvesse atmosfääriõhu kaitse seadust, selle alusel välja antud määruseid ja sotsiaalministri 4. märtsi 2002 a määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Samuti tuleb arvestada ehitustöödest tuleneva müra mõju ümbruskonna elamutele. Ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei tohi ümbruskonnas ületada 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 ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi.

Planeeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid.

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

Planeeringuala on enne arendustegevust kasutuses haritava põllumaana. Arendustegevuse tulemusena maakasutus muutub - haritav maa asendub elamumaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistutega, planeeritud on hoonestus ning infrastruktuur. Harju maakonnaplaneeringu 2030+ joonisel 3 „ruumiline väärtus“ on ala märgitud esialgse informatiivse kihi raames väärtuslikuks põllumajandusmaaks. Samas toetab planeeritav tegevus üldplaneeringus väljatoodud arengusuunda, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud perspektiivne elamumaa. Üldplaneering näeb ette suurematele elamualadele ühiskondlike ehitiste, haljasalade- ja parkmetsa maa ning ärimaa kõrvalfunktsioonid, et tagada täisväärtuslike elamistingimuste kujunemine.

3.5. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele

Vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (22.01.2019) ei paikne konkreetset planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ning seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele puudub.

3.6. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale

Vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (22.01.2019) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringualal Natura 2000 võrgustiku alasid, seega mõju Natura 2000 alale puudub. Lähim Natura 2000 ala on Rahumäe loodusala (EE0010143) ca 8,5 km kaugusel lääne suunas.

4. KeHJS § 33 LÕIKES 6 NIMETATUD ASUTUSTE SEISUKOHAD

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

Maanteeamet oma 11.02.2019 kirjas nr 15-2/19/4125-2 tõi välja seisukohad planeeringu koostamiseks. Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algamata jätmisele ja eelnõule ettepanekud puuduvad.

Keskkonnaamet oma 18.02.2019 kirjas nr 6-5/19/21-2 nõustub korralduse lisas 1 esitatud informatsiooniga. Teadaoleva informatsiooni alusel ei kaasne kavandatava detailplaneeringu elluviimisel olulist mõju KeHJS § 2² mõistes ning KSH algamine ei ole eeldatavalt vajalik. Täiendavaid ettepanekuid ei esitatud.

Terviseamet oma 18.02.2019 kirjas nr 9.3-1/19/628-3 ei esita täiendavaid vastuväiteid detailplaneeringu koostamise algamise ja KSH algamata jätmise osas. Amet juhib täiendavalt tähelepanu:

- Mürauringu koostamisel tuleb arvestada keskkonnaministri 03.10.2016. a määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamisele esitatavad nõuded“. Täiendavalt tuleb mürauringu raames hinnata lähedalasuvatelt tootmisaladelt tulenevat tootmistegevuse müra.
- Detailplaneeringu alal asub riigimaantee nr 11334 Raeküla tee, kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast. Ehitusseadustiku § 71 lõike 1 järgi on avalikult kasutatava tee kaitsevöönd teed ümbritsev maa-ala, mis muuhulgas vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Tulenevalt eeltoodustuleks müratundlike hoonete asukoha valikul vältida nende rajamist teekaitsevööndisse.

5. PLANEERIMISMENETLUSE KÄIGUS VAJALIKUD TEGEVUSED

Eeltoodust tulenevalt on planeerimismenetluse käigus vajalik:

1. Läbi kaaluda võimalikud avariilukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused.
2. Ette näha meetmed põhjavee kaitseks (piirkond on kaitsmata ning nõrgalt kaitstud põhjaveega ala).
3. Koostada mürauring, mis peab sisaldama nii olemasolevaid, kui ka perspektiivseid liikluse müra tasemeid. Mürauringu koostamisel tuleb arvestada

keskkonnaministri 03.10.2016. a määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamisele esitatavad nõuded“. Täiendavalt tuleb mürauuringu raames hinnata lähedalasuvatelt tootmisaladelt tulenevat tootmistegevuse müra.

4. Koostada radooniuuring, et välja selgitada edaspidised radoonihjemeetmed. Tagada radoonihutu keskkond siseruumides, rakendades vastavaid EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid.
5. Välja selgitada kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud ning sellest tulenevalt ette näha haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded.
6. Arvestada lähiümbruste planeeringutega ja tagada piisav insolatsioon vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja büroorumides“.
7. Lähtuda hoonete projekteerimisel standardist „EVS 842:2003 Ehitise helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“.
8. 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 helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“).
9. 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 ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi.
10. Järgida hoonete kõrgusmahu planeerimisel EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja büroorumides“ nõudeid.
11. Arvestada planeeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid.

LÕPPJÄRELDUS

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole alust eeldada detailplaneeringu elluviimisel keskkonnaseisundi olulist kahjustamist (sh 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.

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 eeldatavalt võimalik planeerimisseaduse § 126 lõige 1 punkti 8 ja 12 kohaselt planeerimismenetluse käigus.

Koostas:

Jana Suurthal
keskkonna järelevalvespetsialist

LÄHTESEISUKOHAD

Rae küla Raeküla tee äärse elamuala ning kooli detailplaneeringu koostamiseks

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on alale tervikliku linnalise asumi loomine, mis hõlmab uute elamualade ja uue piirkonna koolimaja krundi loomist, kergliiklusteede võrgustiku loomist, Kivinuki tee ja Graniidi tee ning Kivinuki tee ja Raeküla tee vaheliste ühendusteede loomist ning piirkonna sisemise tänavavõrgu loomist. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendatakse juurdepääsud, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ja 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 elamumaa. Üldplaneering näeb ette suurematele elamualadele ühiskondlike ehitiste, haljasalade- ja parkmetsa maa ning ärimaa kõrvalfunktsioonid, et tagada täisväärtuslike elamistingimuste kujunemine.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT, MAAOMAND

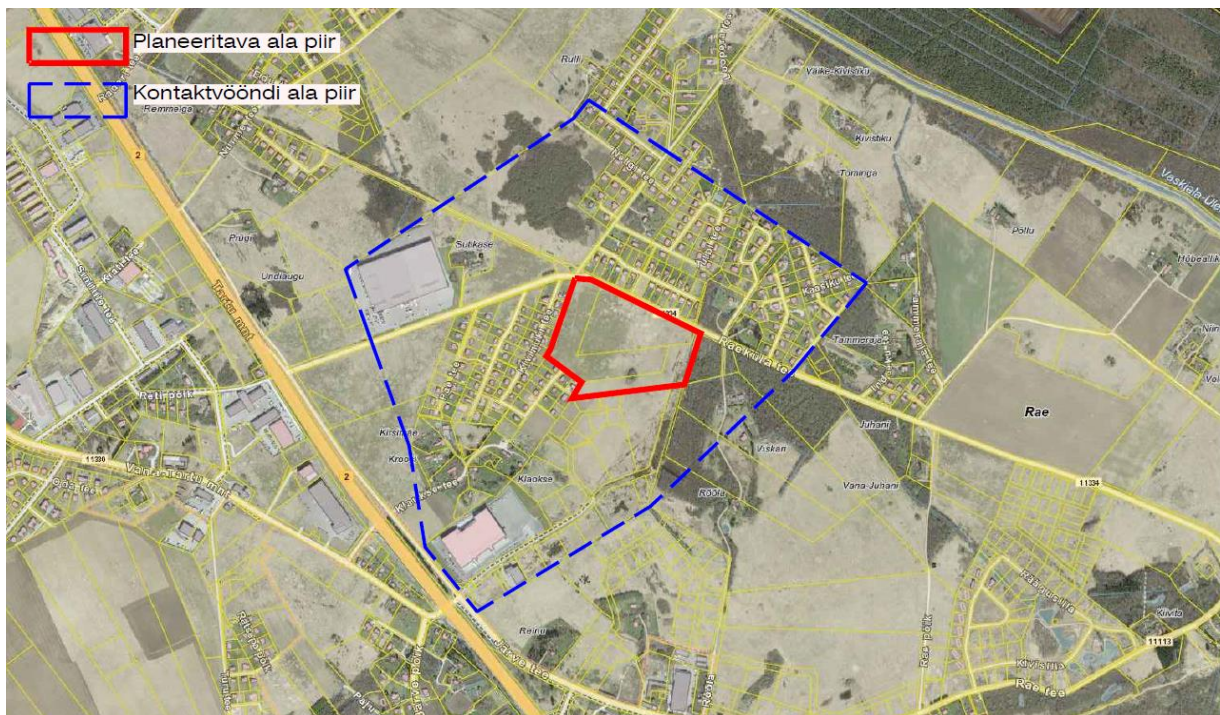
2.1.1. Planeeritav ala asub Rae külas, Raeküla tee, Kivinuki tee ja Graniidi tee vahelisel alal. Planeeritav ala on hetkel haritav maa, kuid see piirneb olemasolevate ja väljakujunenud elamualadega. Juurdepääs planeeritavale alale kavandatakse avalikult kasutatavalt riigimaanteelt nr 11334 Raeküla tee, Kivinuki teelt ja Graniidi tee pikendusest.

2.1.2. Planeeritava ala moodustavad:

- Kivinuki tee 36 kinnistu, suurusega 4,38 ha, katastritunnus 65301:002:0447, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, registriosa nr 9288902 ja mille omanik on Kivinuka Kinnisvara osaühing;
- Maarjanurme katastriüksust, suurusega 4,05 ha, katastritunnus 65301:002:0448, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, registriosa nr 9200502 ja mille omanik on Ü. Paju;
- Suur-Klaokse katastriüksust, suurusega 3,26 ha, katastritunnus 65301:002:0451, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, registriosa nr 9289102 ja mille omanik on E. Link;

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

2.1.4. Planeeringuala suurus on ligikaudu 11,7 ha.



2.2. HOONESTUS JA HALJASTUS

Planeeritavad katastriüksused on ehisregistri andmetel hoonestamata. Väärtuslik kõrghaljastus puudub.

2.3. TEHNOVÕRGUD

Planeeritavat ala läbib elektrimaakaabelliin, tunnusega MKL49786974, A ja B kategooria gaasitorustik, tunnusega GT-1.1.0.

2.4. PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Riigimaantee nr 11334 Raeküla tee, kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- Geodeetiline märk nr 1726, kaitsevöönd 3 m;
- A ja B kategooria gaasitorustik, kaitsevöönd 1 m mõlemale poole toru teljest;
- Sideehitise kaitsevööndid;
- Elektripaigaldise kaitsevöönd.

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

1. Rae valla üldplaneering;
2. Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (algatatud 15.11.2016);

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

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 kodulehel <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. Planeeritavate ühepereelamu kruntide min suurus on 1500 m² ning kahepereelamu kruntide min suurus on 2000 m². Ehitisalune pind 10-15% olenevalt krundi planeeritavast suurusest. Elamu juurde võib rajada kuni 2 abihoonet, ehitusaluse pinnaga kokku kuni 80 m². Elamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 8 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m. Elamumaa kruntide katusekalle määrata kontaktvööndi üldise lähenduse järgi. Määrata hoone ±0.00.

4.2.2. Ridaelamute krundi koormusindeks 600. Ridaelamu korruselisus on kuni 2 ja kõrgus 8 m. Ridaelamute kruntide katusekalle määrata kontaktvööndi üldise lähenduse järgi. Määrata hoone ±0.00.

4.2.3. Elamumaa kruntide hoonestustingimuste väljatöötamisel tuleb arvestada kontaktvööndis üldiselt väljakujunenud hoonestuslaadiga. Kasutada ja omavahel kombineerida kahte erinevat materjali ja liigendatud fassaadi. Hoonete välimus peab

olema visuaalselt nauditav. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun). Abihoone ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga.

4.2.4. Planeeritavale ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krundile on lubatud rajada teadus-, haridus- ja lasteasutuse ning tervishoiu- ja sotsiaaltoetuskandeks sihtotstarbega kuni 3 korruselise hoone. Raeküla tee ja Graniidi tee pikenduse ääres kuni 12 m kõrgune ning planeeritavate elamumaa kruntide poole kuni 9 m kõrgune hoone. Krundile võib rajada kuni 5 hoonet.

4.2.5. Ühiskondlike ehitiste maa krundi hoonestustingimuste väljatöötamisel tuleb arvestada kontaktvööndis üldiselt väljakujunenud hoonestuslaadiga. Raeküla tee ja Graniidi tee pikenduse ning kavandatava tee poole näha ette esinduslikum fassaad 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. Määrata hoone ± 0.00 . Hoonete majandushoov ei tohi piirneda elamutega.

4.2.6. Planeeritavatel kruntidel määrata ehitisalune pind ja täisehitus, hoonete arhitektuursed parameetrid ja kujundusprintsipid (korruselisus, maksimaalne kõrgus, välisviimistlus).

4.2.7. Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr 55).

4.2.8. Näidata ära võimalikud/soovitavad hoonete asukohad.

4.2.9. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

4.3 HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1. Elamumaa kruntidel näha ette krundi iga 300 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 6 m. Elamumaa krundi ümber võib olla kuni 1,5 m piire. Piirded ei tohi avaneda tänava poole. Määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist. Raeküla tee äärde näha ette puuderivi.

4.3.2. Ühiskondlike ehitiste maa krundil peab 20 % krundi pinnast olema haljasala, krundi iga 600 m² kohta näha ette 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m. Ühiskondlike ehitiste maa krundi ümber võib olla kuni 1,8 m kõrgune piire. Piirded ei ole kohustuslikud. Piirete planeerimisel määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist. Raeküla- ja Graniidi tee äärde näha ette puuderivi.

4.3.3. Elamumaa kruntidel näha ette Raeküla tee maantee äärde müra tõkestavad meetmed (kõrghaljastus, müravall, mürasein). Täpsemate meetmete välja selgitamiseks on vajalik detailplaneeringu koostamise käigus läbi viia müramodelleerimine.

4.3.4. Lahendada heakorrastus ja olmeprügi kogumine. Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügi konteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

4.4. TEED

4.4.1. Juurdepääs planeeritavale alale kavandada avalikult kasutatavalt riigimaanteelt nr 11334 Raeküla tee, Kivinuki teelt ja Graniidi tee pikenduselt.

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

4.4.3. Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas esitada parkimiskohtade arv. Parkimine lahendada moodustatavate elamumaa kruntide siseselt. Parkimiskohad planeerida vastavalt Rae valla üldplaneeringule, minimaalselt 2 kohta ühe elamuühiku kohta. Ühiskondlike ehitiste maa 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 tehnovõrkude koondplaan koos uute tehnovõrkude äranäitamisega kooskõlastatult tehnovõrkude valdajatega. Koondplaani alusplaanina kasutada vormistatud detailplaneeringu joonist M 1:500 või 1:1000. Vajadusel määrata tehnovõrkude jaoks servituudid või kitsendused. Planeeringuala peab haarama kogu võrguühenduse. Tehnilised tingimused taotleb tellija või projekteerija võrguvaldajatelt vastavalt nende vahelisele lepingule.

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

4.5.3. Elektrivarustus lahendada 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 sade- ja drenaažvee kõrvaldus kruntidelt eelvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sade- ja drenaažvee 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 kinnisasja ja naaberkinnisasja omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude valdajatega. Peale selle on detailplaneeringu lahendus vajalik kooskõlastada järgmiste ametkondadega:

- Põhja-Eesti Päästkeskus;
- Terviseamet;
- Maanteeamet.

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 kaasnedavad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskonnale. 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 3 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 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.tarkvarastudio.ee/rae_geo/index.php (kasutajaparoolid tuleb küsida Rae Vallavalitsusest).

7. PLANEERINGU KOOSTAMISE EELDATAV AJAKAVA

7.1. Detailplaneeringu algatamine ja algatamisest teatamine: üks kuu;

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

7.3. planeeringu kooskõlastamine: kolm kuud;

7.4. planeeringu vastuvõtmine ja avalikust väljapanekust teatamine: üks kuu;

7.5. planeeringu avalik väljapanek ja arutelu, järelevalve: üks kuni kolm kuud;

7.6. planeeringu komplekteerimine, materjalide esitamine, planeeringu kehtestamine ja sellest teatamine: üks kuu.

8. PLANEERINGU KOOSTAMSEKS VAJALIKUD UURINGUD ja KAASATAVAD ISIKUD

8.1. Detailplaneeringu koostamise raames tuleb koostada mürauuring, mis peab sisaldama nii olemasolevaid, kui ka perspektiivseid liiklusrasvade tasemeid. Mürauuringu koostamisel tuleb arvestada keskkonnaministri 03.10.2016. a määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamisele esitatavad nõuded“. Täiendavalt tuleb mürauuringu raames hinnata lähedalasuvatelt tootmisaladelt tulenevat tootmistegevuse müra.

8.2. Detailplaneeringu koostamise raames tuleb koostada liiklusuuring, mis peab sisaldama nii olemasolevaid, kui ka perspektiivseid liiklussageduse tasemeid ning hindama mõjusid olemasolevale taristule.

8.3. Detailplaneeringu koostamise raames tuleb teostada radooniuuring selgitamaks välja radoonitasemed ning edaspidised radoonihjemeetmed.

8.4. Detailplaneeringu koostamisse tuleb kaasata isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud.

9. RAE VALLA GEOINFOSÜSTEEM

Infot Rae valla detailplaneeringute kohta saab Rae valla 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 12. märts 2020.

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

Koostas:

Siim Orav
peaarhitekt