



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

04. veebruar 2020 nr 175

Kurna küla Põlluvälja kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik Viljandi Real Estate OÜ on esitanud taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Kurna külas asuval Põlluvälja kinnistul (registriosa 10018402; katastritunnus 65301:001:3134; pindala 20,73 ha; sihtotstarve 100% ärimaa).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Põlluvälja kinnistust jagada välja ärimaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega krundid ning määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused äri-, kaubandus- ja laopindade rajamiseks, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 21 ha.

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

Detailplaneeringu:

- koostamise algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Rae Vallavalitsus (aadress Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301, Harjumaa);
- koostaja on OÜ Entec Eesti (aadress Pärnu mnt 160j, Tallinn, 11317, 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 lisa 1 peatükis 5 toodud nõuete kohaselt detailplaneeringu koostamise käigus.

Korralduses ning korralduse lisades 1 ja 2 toodu osas on oma seisukohad andnud Keskkonnaamet, Maanteeamet, Muinsuskaitseamet ja Põllumajandusamet, 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 2; Rae Vallavolikogu

01.11.2017 otsuse nr 14 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1; Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringust; Rae valla, huvitatud isiku ning detailplaneeringu koostaja vahel sõlmitud ja 20.11.2019 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 Kurna küla Põlluvälja kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine Harjumaal Rae vallas Kurna külas ligikaudu 21 ha suuruse ala planeerimiseks.
2. Jätta algatamata Kurna küla Põlluvälja 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 Kurna küla Põlluvälja kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, mis kehtivad kuni 04. veebruari 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 Harjumaal.
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, Maanteeametit, Muinsuskaitseametit, Põllumajandusametit 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/

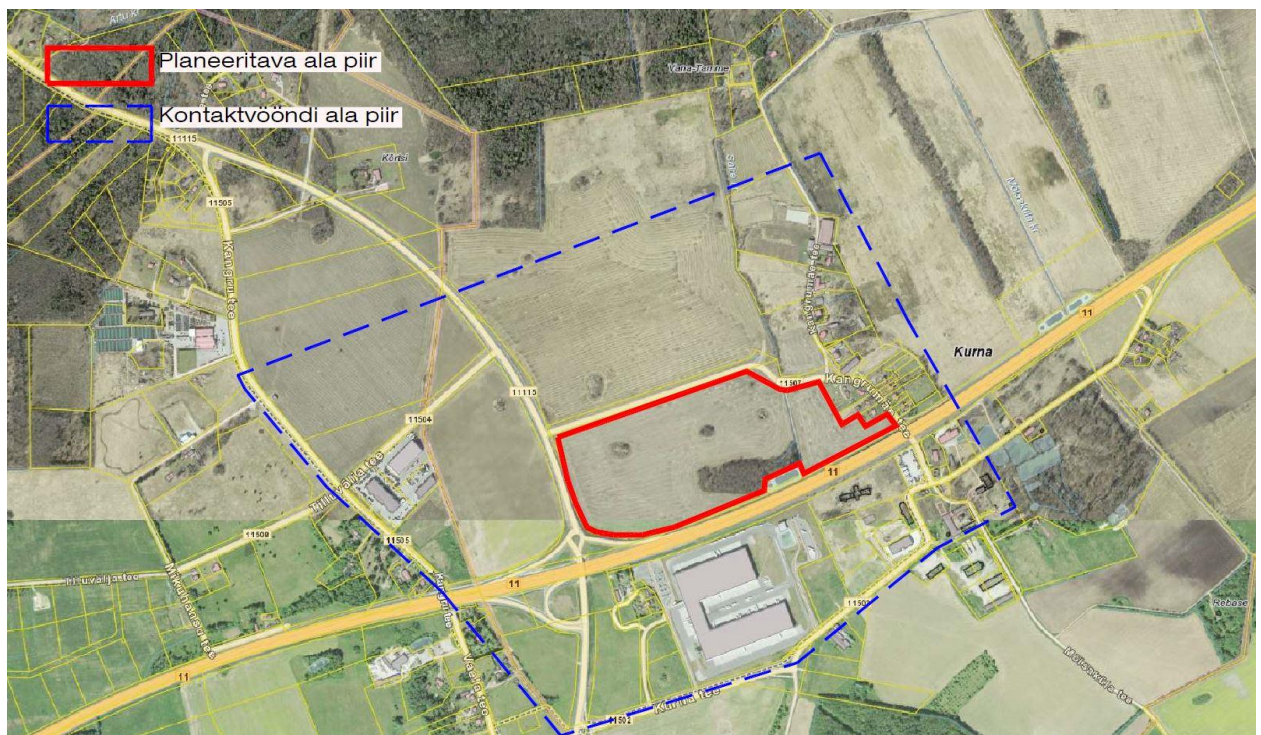
Martin Minn
vallasekretär

Kurna küla Põlluvälja kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

1. TAUST

Kurna küla Põlluvälja kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) koostamise eesmärgiks on Harjumaal Rae vallas Kurna külas asuvast ärimaa sihtotstarbega Põlluvälja kinnistust (registriosa 10018402; katastritunnus 65301:001:3134; pindala 20,73 ha; sihtotstarve 100% ärimaa) jagada välja ärimaa, üldkasutatava maa ning transpordimaa sihtotstarbega krundid ning määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused äri-, kaubandus- ja laopindade rajamiseks, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 21 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga (edaspidi üldplaneering), kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud ärimaa.



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 muuhulgas keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõju juhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 ning määruses nimetatata juhul ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla, ülikooli, vangla, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamisel. KeHJS § 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 on Harjumaal Rae vallas Kurna külas asuvast ärimaa sihtotstarbega Põlluvälja kinnistust jagada välja ärimaa, üldkasutatava maa ning transpordimaa sihtotstarbega krundid ning määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused äri-, kaubandus- ja laopindade rajamiseks, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotst arbeks on määratud ärimaa.

Planeeritav ala asub Kurna küla lääneosas, riigiteede nr 11115 Kurna-Tuhala tee ja nr 11 Tallinna ringtee vahelisel alal, perspektiivses äri- ja kaubandushoonete piirkonnas. Juurdepääs planeeritavale alale nähakse ette Kurna-Tuhala teelt.

Planeeritava ala moodustab Põlluvälja kinnistu (registriosa 10018402; katastritunnus 65301:001:3134; pindala 20,73 ha; sihtotstarve 100% ärimaa; omanik Rae vald). Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud ärimaa.

Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kavale aastateks 2017-2028 kohaselt asub planeeringuala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas, mille vee-ettevõtjaks on määratud Osaühing Kiili KVH.

Detailplaneering võib avaldada mõju naaberkiinnistute detailplaneeringutele seoses teede asukoha valiku, liikluskoormuse kasvu ning liiklusest tulenevate müra- ja valgushäiringutega.

2.3. Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse

Planeeritav ala asub Kurna küla lääneosas perspektiivses äri- ja kaubandushoonete piirkonnas. Üldplaneeringuga on ärimaid kavandatud asustuse koondumiskohtadesse, eesmärgiga teenindada kohalikku kogukonda. Planeeritava ala näol on tegemist maateede-äärse alaga, kus lähiümbruses asuvad kinnistud on juba suures ulatuses äri- ja/või tootmismaa juhtfunktsiooniga. Arvestades planeeritava ala lähiümbruse olemasolevat maakasutust ja juba eksisteerivaid mõjusid, sobitub kavandatav hoone piirkonda. Detailplaneeringu elluviimine ei too kaasa olulisi mõjusid. Planeeritava ala lähiümbruse ala on juba mõjutatud riigimaantee lähedusest ja piirkonnas eksisteerivast

ärитеgevusest. Piirkond on juba mõjutatud riigimaantee liikluskoormuse ja piirkonna ärитеgevusega kaasnevast visuaalsest mõjust, valgusreostusest, saasteainetest ja müra ning detailplaneeringu elluviimine ei suurenda mõjusid määral, mida saab planeeritava ala paiknemist arvestades pidada oluliseks.

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 Keskkonna-agentuuri Keskkonnaregistri andmetest.

2.4.1. Geoloogia ja maavarad

Planeeringualal on aluspõhjaks Kahula 2 kihistu ülemine osa (endine Keila kihistu) (stratigraafiline indeks O₃kh₂). Tegemist on Ülem-Ordoviitsiumi ladestiku Kahula kihistu kaardistatava üksusega 2 (varem Keila kihistu) savika peene- ja mikrokristallilise lubjakivi ja mergli K-bentoniidi vahekihtidega. Planeeringualast põhja jääb läbilõikejoon AP6334CD. Planeeringuala pinnakatte litoloogilistest setetest esineb põhiliselt moreeni (sorteerimata glatsiogeensed setted) ja viirsavi (jääjärvedes tekkinud varviline purdsete rütmiliselt vahelduvate savikate ja aleuriitsete kihtidega). Muldadest esinevad alal rähkmullad ja koreserikkad rähkmullad (K; Kr), gleistunud leostunud mullad (Kog), rähksed gleimullad (Gk), gleistunud rähkmullad (Kg) väga õhukesed madalsoomullad (M') ja leostunud mullad (Ko).

Vastavalt Maa-ameti maardlate kaardirakenduse andmetele (04.12.2019) asub planeeringualast ida suunas ca 0,8 km kaugusel kohaliku tähtsusega turbamaardla (Kurna turbamaardla, registrikaardi nr 543), milles leiduvat vähelagunenud turvast kasutatakse peamiselt aiandusturbana, hästilagunenud turvast kütteturbana. Planeeringuala ei oma eeldatavalt mõju turbamaardlale.

2.4.2. Põhja- ja pinnavesi

Vastavalt Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi andmetele (04.12.2019) jääb planeeringuala põhiliselt nõrgalt kaitstud põhjaveega alale, mistõttu on edasises planeerimismenetluses vajalik ette näha meetmed põhjavee kaitseks.

Veekaitsealistest objektidest jääb planeeringualale kraav REBASE I (Saire kraav). Tegemist on avatud eesvooluga valgalaga kuni 10 km², välitunnusega 40200590000100091M. Põllumajandusmaa kuivendussüsteemi maa-ala (drenaažikuivendus) pindala koos polderkuivendusega on 58,2 ha.

2.4.3. Rohevõrgustik, taimestik ja loomastik

Rohevõrgustik

Rohevõrgustik 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 loodualad 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 põhja poole. Üldplaneeringu järgne täpsustatud rohevõrgustiku ala jääb

planeeringualast ca 500 m põhja suunas. Detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei oma eeldatavalt mõju rohevõrgustikule.

Taimestik

Detailplaneeringuala on põhiliselt haritav põllumaa, mille Tallinna ringtee ääres paiknevas lõunaosas esineb kõrghaljastust ca 1,84 ha ulatuses. Samuti on kõrghaljastus moodustunud üksikute gruppidega kohtades, mis on olnud harimiseks ebasobivad.

Mõjud taimestikule avalduvad peamiselt ehitustegevuse käigus, kui on vajalik rajada uusi ehitisi (hooned, parkimisplatsid, teed). Hoonete, parkimisalade ja teede ehitamisega kaasneb taimkatte eemaldamine. Haljasalad tuleb osaliselt taastada üldplaneeringust tulenevate kinnistu haljastusnõuete täitmiseks. Olemasolevate andmete põhjal ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti.

Detailplaneeringu elluviimisel tuleb arvestada üldplaneeringust tulenevaid krundi haljastusprotsendi ja kõrghaljastuse osakaalu nõudeid.

Vastavalt Keskkonnaregistri 04.12.2019 andmetele, on Põlluvälja kinnistul 18.12.2018 registreeritud võõrliigi sosnovski karuputke leiukoht (registrikood VLL1005078), keskpunkti koordinaatidega X 6578274; Y 547357; 59°20'23" N, 24°49'55" E. Esiialgse detailplaneeringu eskiisi kohaselt kavandatakse leiukohale sõidukite parkimisala, mis tähendab, et eeldatavasti kaob võõrliigi jaoks sobiv elupaik. Pinnase koorimisel tuleb võtta kasutusele meetmed, et vältida võõrliigi levikut (s.h mullas olevate seemnete levikut). Võõrliigi leiukohas oleva pinnase laialivedu tuleb vältida, sest sosnovski karuputke seemned võivad idanemisvõimelisena pinnases säilida kuni 10 aastat.

Loomastik

Mõjud loomastikule avalduvad peamiselt ehitustegevuse käigus müra- ja valgushäiringute näol. Samuti kaob suures osas infrastruktuuri ja hoonete ehitusega loomadele sobiv looduslik elukeskkond, eelkõige senised põllukooslused. Planeerimise käigus võib tekkida vajadus olemasoleva Saire kraavi ümberkujundamiseks ja nihutamiseks kirde suunas. Samas kavandatakse planeeringus olemasoleva kõrghaljastuse suurel määral säilitamist ning elamualade ja Saire kraavi asukoha vahetusse lähedusse täiendava kõrghaljastuse rajamist. Täiendava (kõrg)haljastatud ala rajamine aitab vähendada elluviidud planeeringust tulenevaid tõenäolisi keskkonnahäiringuid kirdesse jäävate elamualade suhtes (võimalikud valgushäiringud, müra) ja mitmekesistab looduslikke kooslusi piirkonnas.

2.4.4. Kaitstavad loodusobjektid, s.h Natura 2000 alad

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

Vastavalt Keskkonnaregistri ning Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakenduse andmetele (04.12.2019) ei asu planeeringualal ega selle läheduses Natura 2000 võrgustiku alasid. Samuti ei asu planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte. Lähim kaitseala, Kurna mõisa park (registrikood KLO1200378) asub teisel pool Tallinna ringteed, ca 150 m planeeringualast kagu suunas. Detailplaneeringus kavandatud tegevusega ei kaasne eeldatavalt negatiivset mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 aladele.

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 (04.12.2019) ei asu planeeringualal arheoloogiamälestisi. Lähim arheoloogiamälestis (asulakoht registrinumber 18774) asub teisel pool Tallinna ringteed 200 m kagu suunas. Mälestise kaitsevöönd on 50 m. Detailplaneeringus kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt arheoloogiamälestisele negatiivset mõju.

Planeeringuala on Harju maakonnaplaneeringu 2030+ ruumiliste väärtuste kaardil märgitud esialgsel informatiivsel infokihil väärtusliku põllumajandusmaana. Pärandkooslusi planeeringualal ei esine.

Planeeringualal asuvad kolm Kurna positsiooni väikevarjendit, mida ei ole arheoloogiamälestiseks tunnistatud ega kaitse alla võetud. Tegemist on kolme samalaadse maa-aluse betoonvarjendiga. Nimetatud varjendid on kaardistatud 2013. aastal Muinsuskaitseameti tellitud pilootprojekti „Eesti 20. sajandi sõjalise ehituspärandi kaardistamine ja analüüs“¹ raames. Detailplaneeringu elluviimisel varjendid lammutatakse.

Kuivõrd planeeringualal ei asu muinsuskaitselisi objekte, puudub vajadus muinsuskaitse eritingimuste seadmiseks.

Muinsuskaitseamet on andnud oma seisukoha, sh soovitused 21.01.2020 kirjas nr 5.1-17.5/3249-1.

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

Detailplaneeringu elluviimisel ei minda vastuollu Euroopa Liidu keskkonnanalaste õigusaktidega.

3. STRATEEGILISE PLANEERIMISDOKUMENDI ELLUVIIMISEGA KAASNEV KESKKONNAMÕJU JA EELDATAVALT MÕJUTATAV ALA

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

Detailplaneeringuga kavandatakse ligikaudu 21 ha suurusel alal ärimaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega krunte ning määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused äri-, kaubandus- ja laopindade rajamiseks, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Erinevate keskkonnalubade (vee erikasutuse luba, jäätmeluba, välisõhu saasteluba) taotlemise vajadus selgub detailplaneeringu elluviimisel 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.

¹ Kättesaadav veebis: <https://register.muinas.ee/ftp/MKA%20inventeerimine/Rae.militaar.pdf>

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. Nii 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 konkreetsed 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, kuivõrd liiklustihedus suureneb ehitusaegse transpordi võrra. Planeeringu elluviimisega kaasneb eeldatavalt äritegevusest tingitud liikluskoormuse suurenemine ja müra tase. Ehitusaegne ja detailplaneeringu elluviimise järgne 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 (04.12.2019) on planeeritaval alal normaalse radoonisisaldusega pinnas (osaliselt 10-30 kBq/m³ ja osaliselt 30-50 kBq/m³). Antud radooniriski levilate kaart on pigem suuremat piirkonda iseloomustav ning radooni sisaldus võib võrdlemisi väikeste vahemaade (s.h detailplaneeringuga hõlmatud ala) ulatuses varieeruda üsna oluliselt. Kuivõrd kavandatava tegevusega kaasneb ka hoonete ehitus, on tarvilik kasutusele võtta radooniohje meetmed.

Planeeringuala kavandatud viisil kasutamine 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 rohealad, viibetiike, vihmaaegasid, 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. Hoonete varustamine veega ning olmevee ja sademevee kanaliseerimine toimub väljaehitatud ja perspektiivselt ehitatavate võrkude baasil vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, mistõttu ei esine 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 kasutamise seotud mõjudeks. Arvestades planeeritavat ala ümbritseva ala kasutust, ei too detailplaneeringu elluviimine (sh planeeritavate ehitiste ehitamine ja nende hilisem kasutamine) kaasa olulisi mõjusid, kuivõrd piirkond on juba mõjutatud riigimaantee lähedusest ja piirkonnas asuvatest äri- ja tootmispindadest. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud (äritegevusest ja sellega seonduvast liikluskoormusest tingitud visuaalne mõju, valgus, saaste ja müra) ei suurene määral, mida saab planeeritava ala paiknemist riigimaantee ääres ning äri- ja tootmismaa piirkonnas arvestades pidada oluliseks.

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. Valmishitatud ehitiste kasutamisel võib esineda teatud määral transpordist tulenevat müra- ja valgusreostust. Arvestades piirkonna paiknemist riigimaantee ääres ja piirkonnas levinud maakasutust, ei ole tegemist mõjude olulise suurenemisega.

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

Detailplaneeringuga kavandatu elluviimise mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole suur ning piirneb enamike tegurite osas planeeringualaga. Detailplaneeringu realiseerimise majanduslik mõju on pigem positiivne, luues täiendavaid töökohti ning suurendades piirkonna atraktiivsust.

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

Arendustegevuse tulemusena muutub olemasolev maakasutus – haritav põllumaa asendub ärimaa kruntidega, kuhu on kavandatakse hoonestust ning infrastruktuuri. Põllukooslused hävivad. Planeeringuga nähakse ette olemasoleva kõrghaljastuse suures osas säilitamist ja elamualade kontaktvööndis täiendava kõrghaljastuse rajamist. Planeeringualal ei paikne kultuuripärandit, maardlaid ega looduskaitseobjekte.

Negatiivset mõju kasvupinnasele saab vähendada kasvupinnase (välja arvatud sosnovski karuputke leiukohas) 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. Pinnase koorimisel tuleb võtta kasutusele meetmed, et välistada planeeringualal leiduva sosnovski karuputke levikut (sh mullas olevate seemnete levikut).

Ehitusaegse 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 (04.12.2019) ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, mistõttu mõju neile puudub.

3.6. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale

Vastavalt Keskkonnaregistri ja Maa-ameti kaardirakenduse andmetele (04.12.2019) ei paikne planeeringualal Natura 2000 võrgustiku ala, mistõttu mõju sellele puudub.

4. KeHJS § 33 LÕIKES 6 NIMETATUD ASUTUSTE SEISUKOHAD

Detailplaneeringu koostamise algatamise ja KSH algatamata jätmise korralduse eelnõu koos lisadega saadeti seisukoha kujundamiseks Keskkonnaametile, Maanteeametile, Muinsuskaitseametile ja Põllumajandusametile.

Põllumajandusamet märgib oma 06.01.2020 kirjas nr 14.2-1/186 (registreeritud Rae Vallavalitsuse dokumendiregistris 06.01.2018 nr 8-8/10718-1) järgmist: Põlluvälja kinnistu (katastritunnus 65301:001:3134) paikneb osaliselt endisel drenaažiga kuivendatud maa-alal, mis on kustutatud maaparandusehitiste registrist. Lisaks läbib kinnistut maa-parandusehitise Rebase I (maaparandussüsteemi/ehitise kood 4020059000010/009) eesvool. Tulenevalt eespool toodust peame vajalikuks juba planeeringu algatamise etapis teada anda, et planeeringu alal paikneva eesvoolu asukoha muutmise projekteerib MATER-i (<https://www.pma.agri.ee/index.php?id=104&sub=355&sub2=397&sub3=399>) registreeringut omav ettevõtja. Põllumajandusametil ei ole vastuväiteid keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise korralduse eelnõu kohta. Planeerimisseaduse § 4 lg 4 alusel tuleb planeering enne selle vastuvõtmist kooskõlastada Põllumajandusametiga, kui planeeringuga kavandatav tegevus mõjutab maaparandussüsteemi nõuetekohast toimimist.

Maanteeamet oma 13.01.2020 kirjas nr 15-2/19/59686-2 (registreeritud Rae Vallavalitsuse dokumendiregistris 14.01.2020 nr 8-8/10718-2) toob välja 21 punktis seisukohad planeeringu koostamiseks. Maanteeamet ei esita vastuväiteid keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise korralduse eelnõu kohta.

Muinsuskaitseamet oma 21.01.2020 kirjas nr 5.1-17.5/3249-1 (registreeritud Rae Vallavalitsuse dokumendiregistris 21.01.2020 nr 8-8/10718-3) ei esita vastuväiteid keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise korralduse eelnõu kohta, kuid toob välja ameti arvamuse vastavalt 06.01.2020 toimunud arheoloogiamälestistega seotud taotluste ja projektide läbivaatamise komisjoni koosoleku protokollile nr 193:

- Põlluvälja kinnistul riigi kaitse all olevaid mälestisi ei ole.
- 2013. aastal Eesti 20. sajandi sõjalise ehituspärandi kaardistamise ja analüüsi pilootprojekti(<https://register.muinas.ee/ftp/MKA%20inventeerimine/Rae.militaar.pdf>) raames toodi välja kolm kinnistul asuvat Kurna positsiooni väikevarjendit, kuid projekti raames neid täpsemalt ei dokumenteeritud;
- Enne Põlluvälja kinnistu detailplaneeringu rakendumist tuleb nimetatud varjendid kui Eesti militaarajaloo seisukohast olulised objektid korrektselt dokumenteerida. Dokumenteerimine peab hõlmama nii geodeetilist mõõdistamist kui ka 3D-dokumentatsiooni;
- Kurna küla ja selle lähiümbrus oli muinasajal tihedalt asustatud. Ümbruskonnas on teateid mitmete asulakohtade, kalmistute, kultusekivide jt muististe kohta. Võib eeldada, et maa peal säilinud arheoloogilised struktuurid (kalmed, kultusekivid jmt) piirkonnas on suhteliselt hästi teada, kuid objekte, mida visuaalsel vaatlusel maa peal näha ei ole, võib leida ka seni teadmata kohtades, sh Põlluvälja kinnistul (nt muinas-ja keskaegse asulakoha kultuurkiht, rauaaegsed põletusmatustega maahauad jms). Muinsuskaitseaduse (edaspidi MuKS) § 31 sätestab, et kui mistahes paigas avastatakse kaevetööde tegemisel arheoloogiline kultuurkiht, on leidja kohustatud tööd peatama, säilitama koha muutmata kujul ning teavitama sellest ametit, kellel on õigus tööd peatada, et teha kindlaks uuringute vajalikkus või hinnata asja vastavust riikliku kaitse eeldusele;
- Seda arvestades soovitame planeerimise või projekteerimise ajal kinnistul läbi viia arheoloogiline eeluuring, mille käigus kontrollitakse muististele viitavate arheoloogiliste

leidude ja kultuurkihi esinemist kinnistul. Eeluuringu käigus kaevatakse alale prooviauke ning kontrollitakse leidude esinemist metallidetektori abil. Selle eesmärk on minimeerida võimalust, et ehitustööde käigus sattutakse arheoloogiapärandile juhuslikult, mis tähendab planeerimata kulutusi ja tööseisakuid sellisel juhul möödapääsmatute arheoloogiliste uuringute tõttu;

- Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia vastava pädevusega isik või ettevõtja (MuKS §-d 46-47, § 68 lg 2 p 3 §-d 69-70);
- Kõikidel kinnistul toimuvatel kaevetöödel tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurkihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) tuleb sellisel juhul tööd katkestada, jätta leid leiukohta ja teatada sellest Muinsuskaitseametile.

Keskkonnaamet oma 23.01.2020 kirjas nr 6-5/19/266-2 (registreeritud Rae Vallavalitsuse dokumendiregistris 24.01.2020 nr 8-8/10718-4) on seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju (KeHJS § 2² mõistes) ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Seisukoht on antud Keskkonnaameti pädevusse jäävas osas.

5. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE, PROJEKTEERIMISE JA EHTUSTEGEVUSE KÄIGUS VAJALIKUD KESKKONNAKAITSSELISED TEGEVUSED

- 5.1. Läbi kaaluda võimalikud avariiolekukorrad 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 keskkonnatingimusi tagavad nõuded;
- 5.3. Analüüsida keskkonnalubade taotlemise vajadust lähtuvalt kavandatavast tegevusest;
- 5.4. Detailplaneeringu koostamise raames koostada mürauuring, mis peab sisaldama nii olemasolevaid, kui ka perspektiivseid liikluspõhiseid müra tasemeid ning nägema ette võimalikud leevendusmeetmed. Mürauuringu koostamisel tuleb arvestada keskkonnaministri 03.10.2016 määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamisele esitatavad nõuded“.
- 5.5. Välja selgitada radoonihoe meetmete rakendamise vajadus ja tagada radoonihoe keskkond hoonete siseruumides, rakendades vastavaid standardi EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid, kuna planeeritav ala paikneb normaalse radoonisaldusega (10-50 kBq/m³) pinnasega alal;
- 5.6. Ette näha meetmed põhjavee kaitseks, kuna planeeritav ala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal;
- 5.7. Sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks eelistada looduslähedasi lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida;
- 5.8. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldamine eelistatult vastavalt punktis 5.7 toodule või kruntidelt eesvooluni, välistada 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;
- 5.11. Hoonete projekteerimisel lähtuda standardist EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“;
- 5.12. Arvestada lähiümbruste planeeringutega ja tagada piisav insolatsioon vastavalt standardile EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“;
- 5.13. Tagada, et nii ehitustegevusega kui ka edaspidise hoonete kasutamise ja liiklusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud müra ja vibratsiooni piirväärtusi;
- 5.14. Lahendada nii ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine kui hilisem heakorrastus ja olmeprügi kogumine vastavalt jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele. Prügi konteineritele tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides muu hulgas jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteinerile ja selle asukohale;
- 5.15. Säilitada maksimaalses mahus olemasolev kõrghaljastus;
- 5.16. Haljasalaks planeerida vähemalt 15% krundi pinnast, maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala. Näha ette krundi iga 800 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m. Nõutud kõrghaljastus maht võib olla kavandatud igale krundile proportsionaalselt või ühele kinnistule kokku. Täpne lahendus anda detailplaneeringu koostamise käigus;
- 5.17. Elamuala kontaktvöönd kõrghaljastada;
- 5.18. Parklate alad liigendada madal- ja kõrghaljastusega;
- 5.19. Koostada planeeringuala kohta eraldi haljastusprojekt;
- 5.20. Moodustada üldkasutatava maa krunt piirkonna rekreatsioonialaks;
- 5.21. Pinnase koorimisel võtta kasutusele meetmed, et välistada võõrliigi - sosnovski karuputke levikut (s.h mullas olevate seemnete levikut). Vältida sosnovski karuputke leiukohas oleva pinnase laialivedu;
- 5.22. Vältida häirivat valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi, pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis avaldavad mõju elamualadele;
- 5.23. Arvestada Põllumajandusameti 06.01.2020 kirjas nr 14.2-1/186 (registreeritud Rae Vallavalitsuse dokumendiregistris 06.01.2018 nr 8-8/10718-1) esitatud seisukoha ja märkustega;
- 5.24. Arvestada Muinsuskaitseameti 21.01.2020 kirjas nr 5.1-17.5/3249-1 (registreeritud Rae Vallavalitsuse dokumendiregistris 21.01.2020 nr 8-8/10718-3) esitatud seisukoha, soovitude ja nõuetega;
- 5.25. Teostada planeeritaval maa-alal arheoloogiline eeluuring.

LÕPPJÄRELDUS

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 ümbritsevale keskkonnale ei ole teadaoleva info põhjal oluline ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse algatamiseks Kurna küla Põlluvälja 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 kohaselt ja käesoleva lisa 1 peatükis 5 toodu osas detailplaneeringu koostamise, projekteerimise ja ehitustegevuse käigus.

Koostas:

Jana Suurthal

keskkonna järelevalvespetsialist

LÄHTESEISUKOHAD

Kurna küla Põlluvälja kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Põlluvälja kinnistust jagada välja ärimaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistud ning määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused äri-, kaubandus- ja laopindade rajamiseks, 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 ärimaa.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT, MAAOMAND

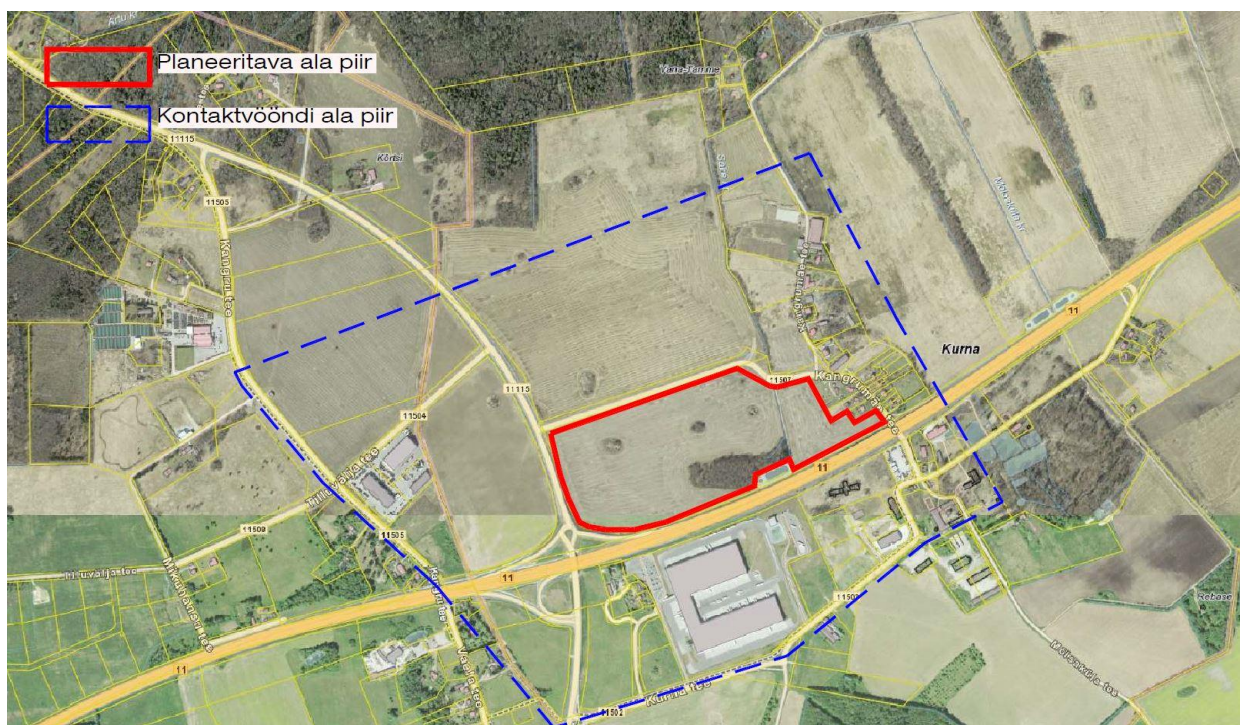
2.1.1. Planeeritav ala asub Kurna küla lääneosas, riigiteede nr 11115 Kurna-Tuhala tee ja nr 11 Tallinna ringtee vahelisel alal, perspektiivses äri- ja kaubandushoonete piirkonnas. Juurdepääs planeeritavale alale nähakse ette Kurna-Tuhala teelt.

2.1.2. Planeeritava ala moodustab:

- Põlluvälja kinnistu, suurusega 20,73 ha, katastritunnus 65301:001:3134, mille kohta on avatud kinnistusregistri registriosa nr 10018402 ja mille omanik on Rae vald;

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

2.1.4. Planeeringuala suurus on ligikaudu 21 ha.



2.2. HOONESTUS JA HALJASTUS

Planeeritaval kinnistul ehitisregistri andmetel hooned puuduvad, väärtuslik kõrghaljastus puudub, planeeritava ala lõunaosas kasvab grupiti kõrghaljastus, mis on soovitatav säilitada.

2.3. PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Riigimaantee kaitsevöönd 30-50 m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- Avatud eesvool valgalaga kuni 10 km², REBASE I (Saire kraav).

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 nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;
- 4) Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 “Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
- 5) Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- 6) Katastriüksuste plaanid.

3.2. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:500 koos tehnovõrkudega 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 (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.

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 <https://www.rae.ee/uldplaneeringud>. Detailplaneeringutega on võimalik tutvuda Rae valla geoportaali map.rae.ee detailplaneeringute rakenduses.

4.2. KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

4.2.1. Põlluvälja kinnistust kavandatavate ärikruntidele määrata ärimaa sihtotstarve ning sotsiaalmaa krundile määrata üldkasutatava maa sihtotstarve. Kruntide minimaalne suurus 0,5 ha. Ehitisalune pind määrata kuni 50% krundi pindalast. Ühele krundile on lubatud kuni 3 hoonet, kõrgus riigitee ääres kuni 16 m. Katusekalde vahemik 0-15°, parapetiga. Määrata hoonete ±0.00.

4.2.2. Näidata ära võimalikud/soovitavad hoonete asukohad.

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

4.2.4. Teede poole näha ette esinduslik fassaad ja suuremad klaasipinnad. Materjalidest võib kasutada plekki, betooni, puitu, vineeri, krohvi ja keraamilist plaati. Fassaadidele ette näha vähemalt kahe erineva materjali kasutamine. Fassaad peab olema liigendatud nii materjalilt kui toonilt. Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale.

4.2.5. Hoonete projekteerimisel järgida Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määramises 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 vähemalt 15% krundi pinnast, maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala. Näha ette krundi iga 800 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m. Nõutud kõrghaljastus maht võib olla kavandatud igale krundile proportsionaalselt või ühele kinnistule kokku. Täpne lahendus anda detailplaneeringu koostamise käigus.

4.3.2. Piirded ei ole kohustuslikud. Piirete vajadusel planeerida võrkaed kõrgusega kuni 1,8 m. Piire peab sobima hoonete arhitektuuriga.

4.3.3. Lahendada heakorrasutus ja olmeprügi kogumine.

4.3.4. Kujundada üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt piirkonna rekreatsioonialaks.

4.4. TEED

4.4.1. Juurdepääsud kruntidele näha ette avalikult kasutatavalt Kurna-Tuhala teelt.

4.4.2. Kruntide sisesed teed planeerida asfaltkattega, lähtetasemeks „hea tase“.

4.4.3. Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas esitada parkimiskohtade arv. Parkimine lahendada moodustatavate kruntide siseselt. Ärimaa 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 ära näitamisega 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 taotleda võrguvaldajatelt.

4.5.2. Veevarustus ja kanalisatsioon lahendada vastavalt Osaühing Kiili KVH tehnilistele tingimustele.

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 kavandataivate tehnovõrkude valdajatega. Lisaks on detailplaneeringu lahendus vajalik kooskõlastada järgmiste ametkondadega:

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

5.3. Koostöös saadud nõusolekud detailplaneeringu lahenduse kohta tuleb lisada detailplaneeringu materjalide hulka tabeli kujul.

6. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

6.1. Detailplaneering esitada planeerimisseaduses kehtestatud mahus, juhindudes teistest asjakohastest seadustest ja õigusaktidest. Detailplaneeringu üldosas anda planeeringu vajalikkuse põhjendus ja haakuvus kontaktvööndiga, seletuskirja alapunktides konkreetse alapunkti tema lahenduste põhjendus. Kirjeldada, milliseks võivad kujuneda detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasneda võivad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskkonnale. Esitada detailplaneeringu elluviimise tegevuskava.

6.2. Joonistest on vajalik esitada situatsiooniskeem, kontaktvöönd naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaani kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, tehnovõrkude plaan 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 tähtühendeid, 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 (kasutajaparioolid tuleb küsida Rae Vallavalitsusest).

6.7. Detailplaneeringu tarkandmete planID on 1084.

7. PLANEERINGU KOOSTAMISE EELDATAV AJAKAVA

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

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

7.3. Planeeringu kooskõlastamine: neli kuud;

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

- 7.5. Planeeringu avalik väljapanek ja arutelu, järelevalve: üks kuni kolm kuud;
7.6. Planeeringu komplekteerimine, materjalide esitamine, planeeringu kehtestamine ja sellest teatamine: üks kuu.

8. PLANEERINGU KOOSTAMSEKS VAJALIKUD UURINGUD ja KAASATAVAD ISIKUD

8.1. Detailplaneeringu koostamise raames tuleb koostada mürauuring, mis peab sisaldama nii olemasolevaid, kui ka perspektiivseid liiklusrasemeid ning nägema ette võimalikud leevendusmeetmed. Mürauuringu koostamisel tuleb arvestada keskkonnaministri 03.10.2016. a määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamisele esitatavad nõuded“.

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. Teostada planeeritaval maa-alal arheoloogiline eeluuring.

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 geoportaali map.rae.ee detailplaneeringute rakenduses. Detailplaneeringute kaardirakendus võimaldab tutvuda ja infot saada kehtivate ja algatatud detailplaneeringute kohta, samuti alla laadida detailplaneeringute menetluskohad ja materjale ning saada infot detailplaneeringute menetlusstaadiumi kohta.

10. LÄHTESEISUKOHTADE KEHTIVUS

Käesolevad lähteseisukohad kehtivad kuni 04. veebruar 2021.

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

Koostas:
Siim Orav
peaarchitekt