



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

07. juuli 2020 nr 913

Lehmja küla Põrguvälja tee 9 ja 9a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik Hekotek Kinnisvara OÜ on esitanud taotluse detailplaneeringu koostamiseks Lehmja külas asuvatel Põrguvälja tee 9//Viadukti tee 2 (katastritunnus 65301:002:1320; pindala 28500 m²; sihtotstarve 100% tootmismaa) ja Põrguvälja tee 9a//Viadukti tee 2a (katastritunnus 65301:002:1510; pindala 28700 m²; sihtotstarve 100% tootmismaa) kinnistutel.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata tootmismaa kinnistutele täiendav ehitusõigus tootmis ja laohoonete laiendamiseks, määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 5,8 ha.

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

Detailplaneeringu:

- koostamise algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Rae Vallavalitsus (aadress Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301, Harjumaa);
- koostaja on Inomatic OÜ (aadress Kesktee 75, Tallinn, 12113, 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 sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik.

Otsuses ja otsuse lisas 1 „Lehmja küla Põrguvälja tee 9 ja 9a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang“ toodu osas on Keskkonnaamet, Maanteeamet ja Muinsuskaitseamet andnud oma seisukoha, milles vastuväiteid ei esitatud. Päästeamet oma seisukohta ei esitanud.

Arvestades eeltoodut ja lähtudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 4; planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1-4 ja 10, § 125 lõike 1 punktist 1, § 126, § 127 lõigetest 1 ja 2, § 128 lõigetest 1 ja 5-8; keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 2 punktist 10, § 33 lõike 2 punktist 4 ja lõigetest 3-6, § 35 lõigetest 3 ja 5-7; Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 punktist 1; Rae Vallavolikogu 01.11.2017 otsusega nr 14 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud

küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1; Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringust; Rae valla, huvitatud isiku ning detailplaneeringu koostaja vahel sõlmitud ja 21.04.2020 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 Lehma küla Põrguvälja tee 9 ja 9a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamine Harjumaal Rae vallas Lehmja külas ligikaudu 5,8 ha suuruse ala planeerimiseks.
2. Jätta algatamata Lehma küla Põrguvälja tee 9 ja 9a kinnistute ning 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 Lehma küla Põrguvälja tee 9 ja 9a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, mis kehtivad kuni 07. juuli 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 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/

Helle Semmel
jurist
vallasekretäri ülesannetes

Lehmja küla Põrguvälja tee 9 ja 9a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

1. TAUST

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata tootmismaa kinnistutele täiendav ehitusõigus tootmis ja laohoonete laiendamiseks, määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 5,8 ha.

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



Joonis 1. Planeeritav ala ja kontaktvöönd

Kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) läbiviimine on kohustuslik. Kui kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja selgitama välja, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. KeHJS § 33 lõige 2 punkti 4 alusel tuleb kaaluda KSH algatamise vajalikkust ning anda selle kohta eelhindang, kui kavandatakse sama seaduse § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust. Antud juhul kuulub kavandatav tegevus KeHJS § 6 lõike 2 punktis 10 nimetatud tegevuse alla, s.o tegemist on infrastruktuuri ehitamisega või kasutamisega. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 punkti 1 kohaselt peab KSH vajalikkust kaaluma tööstuspiirkonna arendamisel. Sama seaduse § 33 lõike 3 kohaselt tuleb detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH vajalikkuse üle otsustada lähtudes detailplaneeringu iseloomust ja sisust, detailplaneeringu elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast ning § 33 lõikes 6 nimetatud asutuste seisukohtadest.

Eelhinnangu koostamisel on lähtutud KeHJS § 33 lõigetes 2 – 6 toodud nõuetest ning Keskkonnaministeeriumi kodulehel olevast juhendist¹: Eelhindamine. KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine (Tallinn, 2018).

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 määrata tootmismaa kinnistutele täiendav ehitusõigus tootmis ja laohoonete laiendamiseks, määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 5,8 ha.

Planeeritav maa-ala asub Rae vallas Lehmja külas, 11330 Järveküla-Jüri tee, 11332 Jüri bensiinijaama tee ja Kõrtsi tee vahelises kvartalis ning hõlmab Põrguvälja tee 9//Viadukti tee 2 (katastritunnus 65301:002:1510) ja Põrguvälja tee 9a//Viadukti tee 2a (katastritunnus 65301:002:1320) kinnistuid. Mõlema kinnistu sihtotstarve on 100% tootmismaa. Kinnistud on eraomandis, nende omanikuks on Hekotek Kinnisvara OÜ.

Planeeritav ala külgneb kolmes küljes transpordimaa maaüksustega – kirdes Põrguvälja teega (riigitee, kõrvalmaantee nr 11330 Järveküla-Jüri tee), kagus Viadukti teega (riigitee, kõrvalmaantee nr 11332 Jüri bensiinijaama tee) ning loodes Kõrtsi teega (kohalik maantee). Edelas külgneb planeeritav ala Kõrtsi tee 3 (50% ärimaa ja 50% tootmismaa) ning Viadukti tee 4 (100% maatulundusmaa) kinnistutega. Põhjas jääb planeeritava ala ja Kõrtsi tee vahele Kõrtsi tee 1a kinnistu (50% ärimaa ja 50% tootmismaa).

Põrguvälja tee 9a//Viadukti tee 2a kinnistul paiknevad ehitisregistri andmetel järgmised hooned:

- Tööstushoone (ehitusregistri kood 120832677, ehitusalune pind 1900,9 m²)
- Laohoone (ehitusregistri kood 120245977, ehitusalune pind 1365,3 m²)

Põrguvälja tee 9//Viadukti tee 2 kinnistul paiknevad ehitisregistri andmetel järgmised hooned:

- Tööstushoone (ehitusregistri kood 120280009, ehitusalune pind 5915,6 m²)
- Büroohoone (ehitusregistri kood 120243449, ehitusalune pind 358,7 m²)
- Gaasilõikushoone (ehitusregistri kood 120245982, ehitusalune pind 270,3 m²)

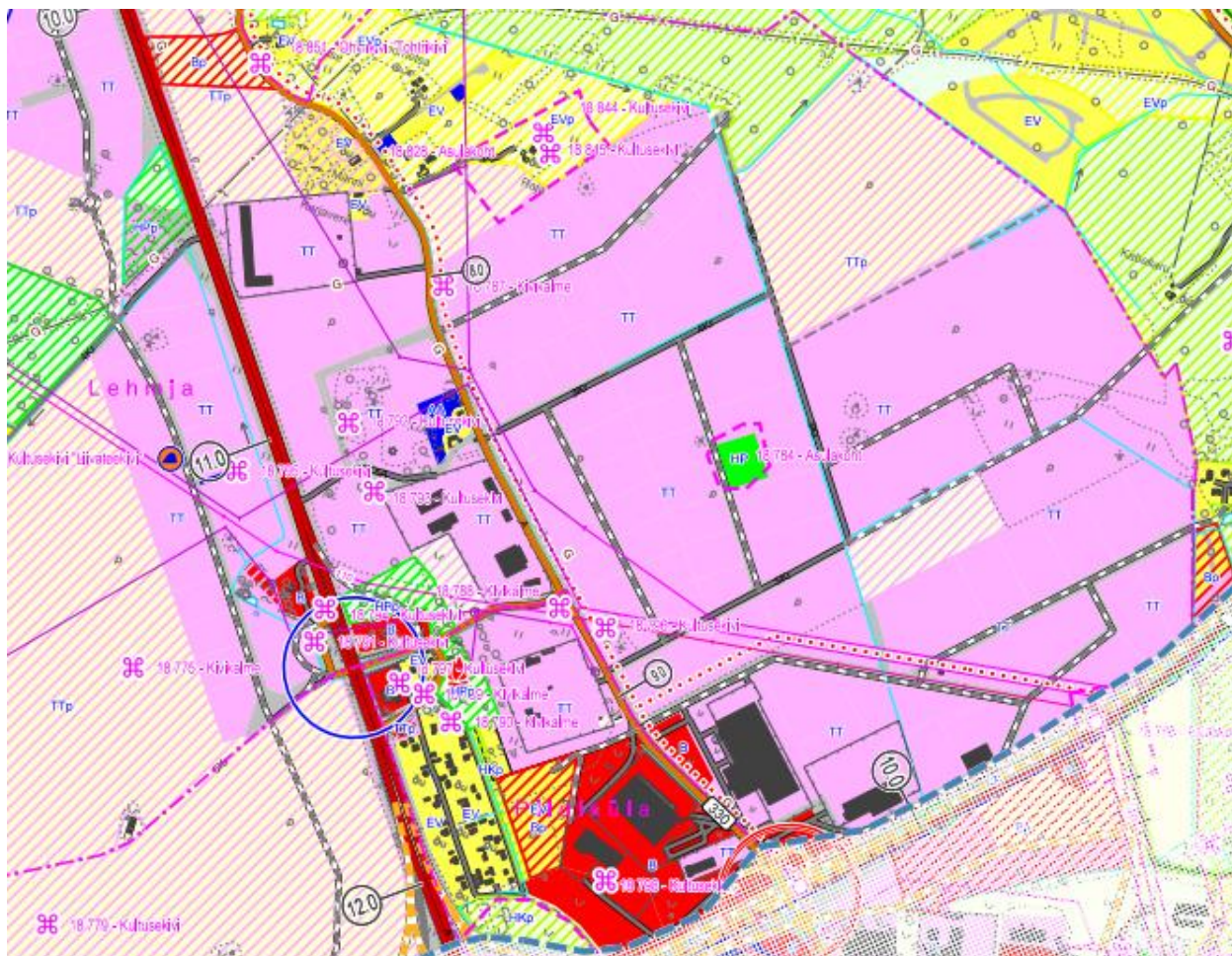
Planeeritaval alal lasuvad maakasutuspiirangud ja kitsendused on toodud lisa 2 punktis 2.3 „Piirangud“.

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

Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 korraldusega nr 1.1-4/78) täpsustab tingimusi kohalike omavalitsuste territooriumite üldplaneeringute koostamiseks edaspidi. Jätkuvalt on tähtsustatud tasakaalustatud ruumilist arengut. Planeeringualale maakonnaplaneering olulisi konkreetseid maakasutuspiiranguid ei sea.

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

¹ <https://www.envir.ee/et/ksh-juhendid-ja-uuringud>



Joonis 2. Väljavõte kehtivast üldplaneeringust

Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017-2028² (ÜVK kava) kohaselt asub planeeringuala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas, mille vee-ettevõtjaks on määratud AS ELVESO. Detailplaneering ei mõjuta ÜVK kava.

2.3. Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonkaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse

KSH eelhinnangu koostamise keskseks eesmärgiks on detailplaneeringuga kaasnevate keskkonnamõjude kohta informatsiooni kogumine ja analüüsimine ning keskkonkaalutluste integreerimine planeerimise protsessi selle võimalikult varajases staadiumis ja planeeringute hierarhia suuremast tasandist alates.

Detailplaneeringu tasandit arvestades ei ole see otseseks vahendiks nt riiklike keskkonkaalutluste muutmisel. Samas arvestab detailplaneeringu menetluse protsess riiklike normatiividega sh Euroopa Liidu normidega, mis tulenevad muu hulgas keskkonkaalutlustest.

Lähtuvalt detailplaneeringu sisust ja PlanS §-is 126 määratud detailplaneeringu ülesannetest, ei oma detailplaneering mõju keskkonkaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse.

Rae valla üldplaneeringuga kavandatakse tootmis- ja äri segafunktsiooniga maad ulatuslikele aladele, võimaldamaks mitmekesisemat arengut (maa-alade arendamine kas tootmise või äri otstarbel või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina).

² <https://www.rae.ee/arengukavad?inheritRedirect=true>

2.4. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid

Loodusvarade väljaselgitamisel ja keskkonna vastupanuvõime hindamisel lähtutakse Maa-ameti muldade, geoloogia, kitsenduste (toodud punktis 2.1.), maardlate, looduskaitse ja Natura 2000, kultuurimälestiste ja maaparandussüsteemide kaardirakenduste ning Keskkonnaagentuuri Keskkonnaregistri andmetest ning olemasolevates uuringutes.

2.4.1. Geoloogia, maavarad, mullastik ja radoon

Geoloogia. Vastavalt Maa-ameti geoloogia rakenduse (1:50 000) andmetele (14.05.2020) on planeeringuala aluspõhjas Ülem-Ordoviitsiumi ladestiku Kahula kihistu (O_3kh_2) üksus 2 (varem Keila kihistu) savikas peene- ja mikrokristalliline lubjakivi ja mergel K-bentoniidi vahekihtidega. Pinnakattes on Võrtsjärve alamkihistu liustikusetted ehk moreenid (saviliiv ja liivsavi, veerised ja munakad). Pinnakatte settetüübid on kvaternaari ajastul ladestunud pinnakatte geneetilised settetüübid.

Maavarad. Vastavalt Maa-ameti maardlate kaardirakenduse andmetele (14.05.2020) asub planeeringualast ca 2,7 km kaugusel põhja ja kirde suunas aktiivne kohaliku tähtsusega Rae turbatootmisala (registrikaardi nr 280; plokid 1-18), pindalaga 747,37 ha. Maavara on registreeritud aiandusturba, kütte- ja väetusturba eesmärgil kasutamiseks. Planeeritav tegevus ei oma mõju turbamaardlale.

Planeeringualast lõunasuunas ca 1,8 km kaugusel asub kohaliku tähtsusega Kurna turbamaardla (registrikaardi nr 543; plokid 1-5), pindalaga 186,2 ha. Maavara on registreeritud aiandusturba ja kütteturba eesmärgil kasutamiseks. Planeeritav tegevus ei oma mõju turbamaardlale.

Mullastik. Maa-ameti mullastiku kaardirakenduse andmetest (14.05.2020) lähtuvalt asuvad planeeritaval alal õhukesed paepealsed mullad (Kh''), leostunud mullad (Ko), koreserikkad rähkmullad (Kr), rähkmullad (K), leostunud gleimullad (Go) ja gleistunud leostunud mullad (Kog).

Radoon. Lähtudes Harjumaa pinnase radooniriski kaardi andmetele (05.05.2020) on planeeritaval alal kõrge radoonisaldusega pinnas ($50-150 \text{ kBq/m}^3$). Antud radooniriski levilate kaart on pigem suuremat piirkonda iseloomustav ning radooni sisaldus võib võrdlemisi väikeste vahemaade (sh detailplaneeringuga hõlmatava ala) ulatuses varieeruda üsna oluliselt.

Planeeritav tegevus ei mõjuta radooni, küll aga mõjutab radoon planeeritavat tegevust. Tarvilik on kasutusele võtta radoonihje meetmed, selleks tuleb detailplaneeringu raames mõõta pinnases radoonitase.

Vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsisaldus pinnaseõhus: 50 kBq/m^3 ning hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides radoonitase olema alla 300 Bq/m^3 .

2.4.2. Heited: müra ja vibratsioon, õhusaaste, tahked jäätmed, nõrgvesi

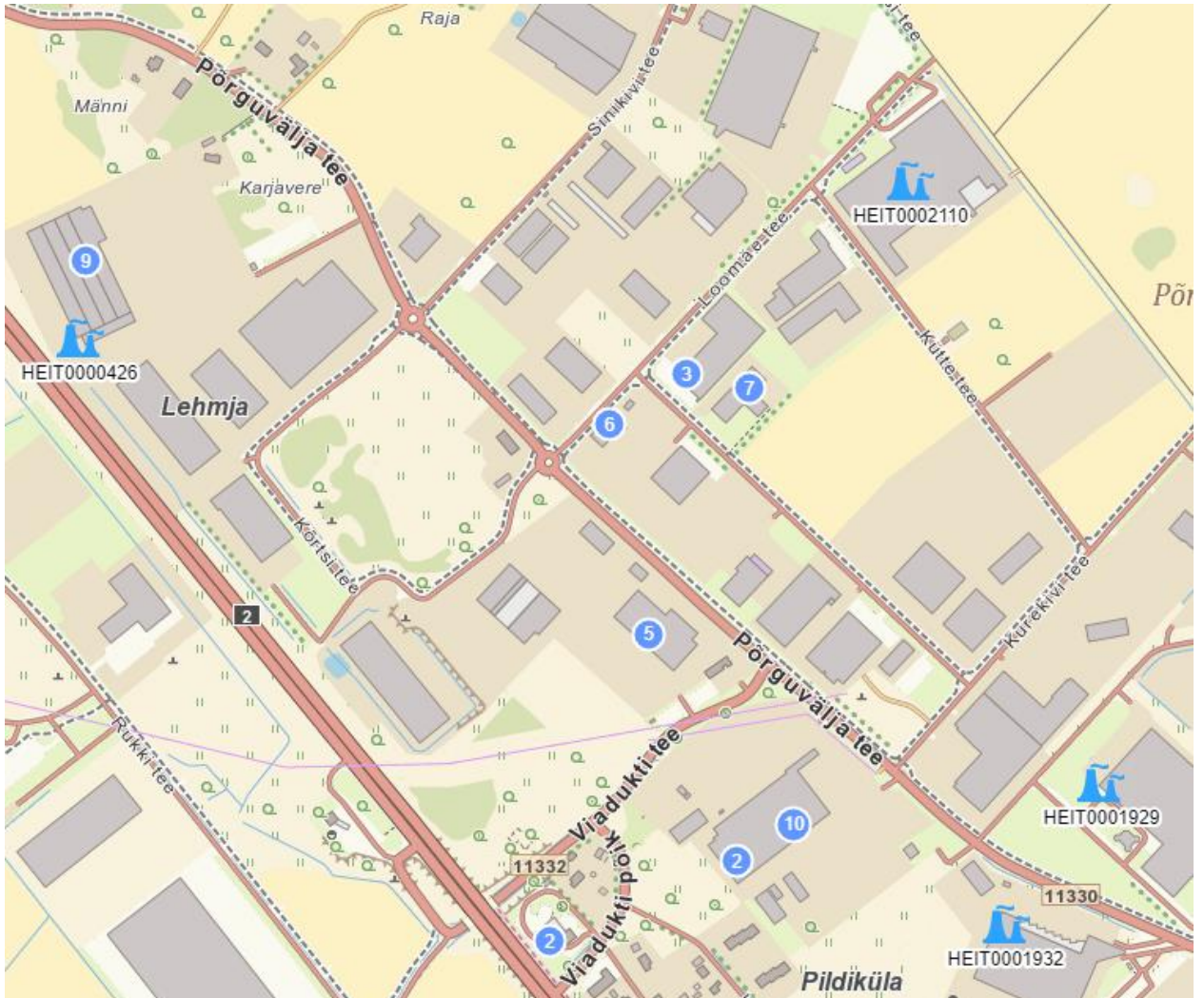
Müra. Detailplaneeringuga hõlmatava ala asub tiheda liiklusintensiivsusega maantee läheduses ning on liiklusrast mõjutatud.

Vibratsioon. Planeeritav ala ei ole mõjutatud vibratsioonist.

Õhusaaste. Keskkonnaotsuste infosüsteemi (KOTKAS) andmete (14.05.2020) kohaselt on detailplaneeringu kontaktvööndis väljastatud õhusaasteload järgmistele ettevõtetele:

- Saku Metall AS (kaardil nr 9, loa nr L.ÕV.HA-49075)
- OÜ Põrguvälja Soojus (kaardil nr 6, loa nr L.ÕV/318858)
- Trafotek AS (kaardil nr 3, loa nr L.ÕV/331490)
- Hevea AS (kaardil nr 7, loa nr L.ÕV/317867)

- Hilding Anders Baltic AS (kaardil HEIT0002110, loa nr L.ÕV/320876)
- Hekotek AS (kaardil nr 5, loa nr L.ÕV.HA-149211)
- AS Olorex (kaardil nr 2, loa nr L.ÕV/300572)
- AS Estanc (kaardil nr 10, loa nr L.ÕV/323525)
- Rimi Eesti Food AS (kaardil HEIT0001932, loa nr L.ÕV/320194)
- Orkla Eesti AS (kaardil HEIT0001929, loa nr L.ÕV/320179)



Joonis 3. KOTKAS andmete kohased õhusaasteload

Olemasolevate andmete kohal ei ületata piirkonnas kehtestatud piirväärtusi.

Tahked jäätmed. Planeeritaval alal ei asu tahkeid jäätmeid.

Nõrgvesi. Planeeritaval alal ei ole nõrgvett.

2.4.3. Põhja- ja pinnavesi

Põhjaveekiht on silur-ordoviitsium, mille veekompleksis on lõhelised ja karstunud kivimid veandvusega $<0,1 \text{ ls} \cdot 1\text{m}^{-1}$.

Detailplaneeringuga hõlmatud ala on Maa-ameti kaadirakenduse põhjavee loodusliku kaitstuse kaardi andmete (14.05.2020) kohaselt kaitsmata põhjaveega alal, mistõttu on edasises planeerimismenetluses vajalik ette näha meetmed põhjavee kaitseks.

Planeeritava alal asub puurkaev (väline tunnus PRK0016035).

Pinnaveeobjekte planeeringualal ei asu.

2.4.4. Rohevõrgustik, taimestik ja loomastik

Rohevõrgustik. Väärtuslik kõrghaljastus puudub. Vastavalt Maa-ameti maainfo kaardirakenduse andmetele (14.05.2020) on planeeringuala tootmismaa, mis ei kuulu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgi rohevõrgustiku ega ka üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku piirkonda.

Taimestik. Detailplaneeringuala edela poolses osas esineb vähesel määral kõrghaljastust üksikute puude näol. Planeeringualal ja selle kontaktvööndis puuduvad väärtuslikud elupaigad. Bioloogiline mitmekesisus ja populatsioonide arvukus on madal. Tegu on inimtegevusest tugevalt mõjutatud keskkonnaga.

Mõju taimestikule avaldub peamiselt ehitustegevuse käigus, kui on vajalik ehitada uusi hooneid, parkimisplatse, teid, trasse jne, millega kaasneb taimkatte eemaldamine. Teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti.

Detailplaneeringu elluviimisel tuleb arvestada Rae valla üldplaneeringust tulenevatest nõuetest kinnistu haljastusprotsendi ning kõrghaljastuse osakaalu suhtes.

Loomastik. Planeeringualal puuduvad ulukite jaoks elupaigad või toitumisalad.

2.4.5. Kaitstavad loodusobjektid, s.h Natura 2000 alad

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

Keskkonnaregistri ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakenduse andmete (05.05.2020) kohaselt 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 ala, Pirita loodusala (EE0010120) asub planeeritavast alast ca 8,8 km kaugusel kirdesuunas.

Lähim kaitseala on kagusuunas ca 1,5 km kaugusel Lehmja tammik (registrikood KLO1200454). Tegemist on salumetsailmelise tammikuga, mis asub suhteliselt kõrgemal moreenseljandikul. Liigirikka alustaimestikuga (varju luste) ja hõreda alusmetsaga puistu. Tamme vanus on 200-260 aastat. Kaitseala pindala on 11 ha.

2.4.6. Muinsus- ja miljööväärtused. Väärtuslikud maastikud, pärandkooslused

Väärtuslikud maastikud puuduvad.

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.

Planeeringualale ulatub arheoloogiamälestise (kivikalme, registrinumber 18788) kaitsevöönd.

Planeeringuala kontaktvööndis asuvad järgmised objektid:

- Kultusekivi (registrinumber 18796)
- Kivikalme (registrinumber 18790)
- Kivikalme (registrinumber 18789)

- Kultusekivi (registri number 18797)
- Kultusekivi (registri number 18793)
- Kultusekivi (registri number 18792)

Pärandkultuuri objekt Loo kõrts (registri number 653:KOR:004) asub praktiliselt naaberkiinnistul (Kõrtsi tee 2, katastritunnus 65301:002:1602).

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

Detailplaneeringuga kavandatu ei ole otseselt seotud jäätmekäitluse või veekaitsega ega Euroopa Liidu keskkonnanalaste õigusaktide ülevõtmisega. Tulenevalt tegevuse iseloomust ei oma planeerimisdokument tähtsust Euroopa Liidu keskkonnanalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel. Detailplaneering on aluseks lähiaastate ehitustegevuseks ning keskkonnanõuetega on võimalik arvestada detailplaneeringu koostamise käigus.

3. STRATEEGILISE PLANEERIMISDOKUMENDI ELLUVIIMISEGA KAASNEV KESKKONNAMÕJU JA EELDATAVALT MÕJUTATAV ALA

AS Hekotek on puidutöötlemise tehnoloogia seadmeid projekteeriv ja valmistav masinaehitusettevõte.

Planeeringuga soovitakse anda ehitusõigus Põrguvälja tee 9a//Viadukti tee 2a kinnistul olemasolevate hoonete vahele juurdeehituse ehitamiseks (taotletakse ehitusõigust olemasolevale, õigusliku aluseta hoone osale) ning kuni kahe uue tootmis- ja/või laohoone ehitamiseks. Kokku on lubatud kinnistule ehitada kuni 3 hoonet.

Põrguvälja tee 9 //Viadukti tee 2 kinnistule taotletakse ehitusõigust olemasolevate hoonete ehitisealuse pinna suurendamiseks. Vajaduse korral on lubatud lisaks kahe hoone laiendamisele, ühe eraldiseisva hoone ehitamine või jätta olemasolev gaasilõikushoone eraldiseisvaks hooneks. Selleks on krundi max hoonete arvuks määratud 3.

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

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

Detailplaneeringuga elluviidav mõju jaguneb kaheks: ehitusaegne ja kasutusaegne. Ehitustegevuse all tuleb mõista teede, trasside ja hoonete ehitamist ning haljasalade rajamist.

Mõju pinnakattele, maavaradele, mullastikule

Kavandatava ehitustegevusega kaasneb pinnase ümberpaigutamine, mille mõju on lokaalne, lühiajaline ja pöördumatu. Väljakaevatava pinnase maht ei ole teada, kuid osaliselt on pinnast võimalik taaskasutada samal ja teistel ehitusobjektidel täitepinnasena. Seega on tegu lokaalse mõjuga, mis ei avalda laiemat negatiivset mõju ressursside kättesaadavusele või pinnase seisundile. Planeeritava ehitustegevuse käigus kasutatakse erinevaid maavarasid nagu liiv, paekivi (killustik), vesi jne, aga nende kasutamine ei oma olulist keskkonnamõju.

Kasutusaegselt ei oma planeeringuga elluviidav tegevus olulist mõju pinnakattele, maavaradele ja mullastikule. Kasutusaegselt võib liiklusest tekkiv saaste ladestuda

vahetult teeäärsesse pinnasesse, kuid see ei oma olulist negatiivset mõju mullastikule ega põhjaveele.

Maastikus uusi pinnavorme, mis muudaks ka paikkonna maakasutust, ei kavandata. Samuti ei looda tingimusi, mis võiksid põhjustada tuule või vee poolset erosiooni, mis omakorda mõjutaks pinnamoodi ja seeläbi maastikku.

Mõju põhja- ja pinnaveele

Ehitusgeoloogilised tingimused on üldiselt head, kuid reostustundlikkus on suur looduslikult kaitsmata põhjavee tõttu. Ehitusaegsed avariid on võimalikud, kuid vähetõenäolised, seega on vähetõenäoline, et saaste jõuab põhjavette. Ehitusaegne tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju põhjaveele. Detailplaneeringus peab analüüsima planeeritava tegevuse ehitus- ja kasutusaegsete avariide võimalikkust ning mõju keskkonnale.

Hoonete varustamine veega ning olmereovee 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 sademevete ärajuhtimisel tuleb lähtuda kehtivast standardist „Linnatänavad“.

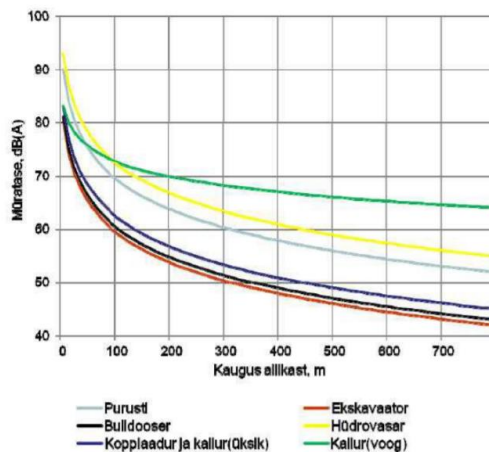
Tulenevalt kavandatava tegevuse iseloomust ei kaasne olulist negatiivset mõju piirkonna pinna- ja põhjaveele, kui arvestatakse ÜVK kavas toodud meetmete ja põhimõtetega. Planeerimise käigus tuleb tähelepanu pöörata ala looduslikult kaitsmata põhjaveekihi reostumise vältimisele.

Suublasse juhitud sademevesi peab vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

Mõju heitmetele: müra ja vibratsioon, õhusaaste, tahked jäätmed, nõrgvesi

Ehitustööde läbiviimisel sh olemasolevate hoonete lammutamisel on mürahäiring tõenäoline, kuivõrd liiklustihedus suureneb ehitusaegse transpordi võrra. Ehitusaegne müra võib olla kohati häiriv, kui tehakse mürarikkaid töid.

Mürataset mõjutavad mitmed tegurid, näiteks kaugus müraallikast, teiste müraallikate olemasolu, aga ka ilmastikutingimused, pinnavormid, müratõkked jne. Mürataseme langus sõltuvalt müraallikast kaugusest ei ole lineaarne: punktallika helivõimsus (mürataset) langeb pöördvõrdeliselt pindala suurenemisega ehk kauguse ruuduga, st kauguse kahekordistumisel mürataset langeb 6 dB.



Joonis 4. Mürataseme sõltuvus müraallika kaugusest

Detailplaneeringu elluviimise tulemusel ning hoonete ja parkimiskohtade rajamisega suureneb liikluskoormus ning seeläbi mõjutatakse liikluskorraldust. Tööstus- ja äritegevusega kaasneb müra, mis on seotud tehnoseadmete või tootmistegevusega. Kuivõrd hetkel ei ole teada tootmisest tulenev tegevus on vajalik detailplaneeringus hinnata kasutusaegse müra teket ja selle vähendamise võimalusi, sest planeeritava ala kontaktvööndis on elumumaad.

Ehitustöödest põhjustatud vibratsiooni võivad põhjustada eelkõige aluspinnase tihendamine jms. Üldjuhul on kõige rangemad vibratsiooninormid hoonetele (vibratsioon, mis hooneid kahjustada võiks) üle 30 korra kõrgemad tasemest, mis on inimese poolt tajutav. Kasutusaegselt pole teada, et tekiks vibratsiooni.

Ehitusaegselt tuleb tagada, et ehitustegevusega 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.

Kasutusaegne müra võib tekkida seadmetest (ventilatsioon, soojuspumbad jms) ja ettevõtte spetsiifikast, seetõttu on oluline, et seadmed oleks paigutatud selliselt, et need ei häiriks elamualade elanikke.

Ehitustööde käigus toimub ehitusobjekti valgustamine. Võrreldes olemasoleva olukorraga võib valgustusest tulenev keskkonnamõju olla häiriv. Kinnistutele rajatava hooneümbruse valgus(reostus) võib suureneja ja osutada mõningal määral häirivaks. Kasutusaegne valgustatus on reeglina tavapärane, kuid vajab detailplaneeringu koostamise käigus analüüsimist ning vajadusel tuleb ette näha vastavad leevendusmeetmed.

Planeeritava ehitustegevuse käigus tekib saasteaineid õhku (tahked osakesed, CO, NOx jne). Erinevatel kütustel töötavad ehitusseadmed ja asfalteerimine võivad tekitada lõhna. Ehitustööde käigus ei ole ette näha kiirgust. Eeldatavasti ei ole ehitustegevusest tulenev õhusaaste oluline, kuid kõige häirivam võib olla tahkete osakeste heide. Detailplaneeringus tuleb esitada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud.

Tegevusega ei tohi ületada õhukvaliteedi tasemete piirväärtusi, mida reguleerib keskkonnaministri 27.12.2016 määrus nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispriid“.

Kasutusaegselt suureneb transpordist tulenev õhusaaste aga selle kasutamisel ei ole ette näha transpordist tuleneva õhusaaste olulist suurenemist.

Arvestades, et ettevõtte tegevus laieneb on vajalik analüüsida kehtiva välisõhu saasteloa muutmist hiljemalt ehitusprojekti faasis.

ASile Hekotek on väljastatud välisõhu saasteluba L.ÕV.HA-149211³. Alljärgnevalt on esitatud väljavõte välisõhu saasteloaast, kus on toodud saasteainete aastased heitkogused.

³ Kättesaadav: <https://kotkas.envir.ee/>

A4. Välisõhku väljutatavate saasteainete loetelu ja nende lubatud heitkogused aastas

CAS nr	Nimetus	Heitkogus				
		Perioodi algus	Perioodi lõpp	Lubatud heitkogus	Aastas	Mõõtühik
67-64-1	Atsetoon (2-Propanoon)	2007			0.76	t
624-83-9	Metüülsotsüanaat (MIC)	2007			0.06	t
67-63-0	2-Propanool (Isopropüülalkohol)	2007			1.38	t
7440-02-0	Nikkel ja lahustavad ühendid, ümberarvutatuna nikliks	2007			1	kg
7440-47-3	Kroomi (VI) ühendid, ümberarvutatuna kroomiks	2007			4	kg
7446-09-5	Väveldioksiid	2007			0.22	t
124-38-9	Süsinikdioksiid	2007			357.82	t
VOC-com	Lenduvad orgaanilised ühendid kütuse põletamisel	2007			0.099	t
630-08-0	Süsinikmonoksiid	2007			0.815	t
10102-44-0	Lämmastikdioksiid	2007			1.141	t
7439-96-5	Mangaan ja ühendid, ümberarvutatuna mangaaniks	2007			32	kg
1309-37-1	Raud(III)oksiid, ümberarvutatuna rauaks	2007			0.377	t
PM-sum	Tahked osakesed, summaarsed	2007			1.841	t
110-80-5	Etiüülsellüsool (2-Etoksüetanool, Etiüleenglükoolmonoetiülester)	2007			8.08	t
78-92-2	2-Butanool (sec-Butüülalkoholid)	2007			5.28	t
1330-20-7	Ksüleen (dimetuülbenseen)	2007			10.73	t
141-78-6	Etiülatsetaat (Etiületanaat)	2007			0.76	t
8032-32-4	Ligroin ehk toorbensiin	2007			8.47	t

Olmejäätmeid tekib ehitustegevuse käigus eeldatavalt vähe. Tekkivate jäätmete kogused (sh olemasolevate hoonete lammutamine) 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 konkreetseid tegevusi. Kavandatava tegevuse jäätmete- ja energiamahukust on võimalik piirata kasutades parimaid võimalikke tehnoloogiaid. Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust.

Ehitusaegne mõju ei ulatu looduskaitse aladele. Detailplaneeringu menetlemise ja hilisemas ehitusfaasis peab arvestama arheoloogiamälestisega (kivikalme, registrinumber 18788), mille kaitsevöönd ulatub planeeritavale alale.

Mõju rohevõrgustikule, taimestikule ja loomastikule

Planeeringualal puuduvad elustiku jaoks olulised elupaigad või toitumisalad, seega ei avaldata planeeringu elluviimisega ka otseselt olulist keskkonnamõju elustikule.

Ülemuslike strateegiliste dokumentide kohaselt ei jää planeeringualale rohevõrgustiku elemente. Seega mõju rohevõrgustikule puudub.

Ehitustegevuse raames olemasolev taimestik osaliselt hävineb. Kuna alal puudub väärtuslik bioloogiline mitmekesisus ja populatsioonide arvukus on madal, siis mõju on väike. Kasutusaegselt haljastatakse krundid, detailplaneeringus nähakse ette minimaalne haljastus sh kõrghaljastus.

Mõju kaitstavatele loodusobjektidele, s.h Natura 2000 aladele

Planeeritava ala vahetusläheduses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid. Ehitusaegne tegevus (sh materjalide vedu) ei mõjuta eemalolevaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid. Kasutusaegne tegevus ei mõjuta eemalolevaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid.

Mõju muinsus- ja miljööväärtustele, väärtuslikele maastikele, pärandkooslustele

Detailplaneeringu alale ulatub arheoloogiamälestise (kivikalme, registrinumber 18788) kaitsevöönd. Detailplaneeringus tuleb ette näha meetmed kultuurimälestise säilitamiseks.

Puuduvad andmed, et detailplaneeringu elluviimine tooks kaasa olulist kumulatiivset või piiriülest mõju.

3.2. Oht inimese tervisele või keskkonnale, s.h õnnetuste esinemise võimalikkus

Planeeritava tegevusega kaasneva keskkonnamõju võib jagada eelkõige kaheks - ehitamisega (teede, hoonete, trasside ehitamine) ja kasutamise seotud mõjudeks. Arvestades planeeritavat ala ümbritseva ala kasutust, ei too detailplaneeringu elluviimine kaasa olulisi mõjusid.

Nagu iga ehitustegevuse käigus, ei saa täielikult välistada avariolukordasid. Võimalikud avariolukorrad (nt ehitusmasinate lekked, inimlik hooletus jms) 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.

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

Ettevõtte peab kaaluma, kas tootmise laiendamisega kaasneb vajadus muuta olemasolevat õhusaasteluba.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud (õhusaaste, valgusreostus, müra, vibratsioon), mis võivad tekitada ohtu inimese tervisele ei suurene määral, mida saab pidada oluliseks. Samuti on väike õnnetuste esinemise tõenäosus.

Detailplaneeringu kasutusaegset ohtu tervisele või keskkonnale ei ole ette näha. Piirkonnas suureneb sõidukite arv, mis tekitavad müra ja õhusaastet, kuid see ei suurene määral, mis võiks olla inimesele või keskkonnale olulise mõjuga. Kasutusaegselt võivad õnnetused esineda veeavariide, tulekahjude vm sarnase korral.

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 piirdub enamike tegurite osas planeeritava ala ja selle kontaktvööndiga. Kõige suurema ruumilise ulatusega on ehitusaegsed mõjud müra ja õhusaaste osas. Müra ja õhusaaste võivad hinnanguliselt kanduda soodsate tingimuste puhul kuni 700 m kaugusele (sõltuvad tuule suunast, tugevusest, õhurõhust jne).

Detailplaneeringu realiseerimise majanduslik mõju on pigem positiivne, luues täiendavaid töökohti ning suurendades piirkonna atraktiivsust.

Ala mõjutatav elanikkond on seotud planeeringuala kontaktvööndiga.

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

Arendustegevuse tulemusena olemasolev maakasutus ei muutu. Planeeringualal ei paikne maardlaid ega looduskaitseobjekte.

Negatiivset mõju kasvupinnasele saab vähendada kasvupinnase eemaldamisega, ladustamisega kuhilates ja selle hilisema kasutamise 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.

3.5. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele

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

3.6. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale

Vastavalt Keskkonnaregistri ja Maa-ameti kaardirakenduse andmetele 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, Päästeametile, Maanteeametile ja Muinsuskaitseametile.

Keskkonnaamet märgib oma 21.05.2020 kirjas nr 6-5/20/8166-2, et lähtudes esitatud materjalidest ja teadaolevast informatsioonist ei kaasne planeeritava tegevusega eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

Maanteeamet märgib ei esita oma 04.06.2020 kirjas nr 15-2/20/23855-2 seisukohta KSH algatamise osas, küll aga toob välja 15 punkti, millega peab detailplaneeringu menetlemisel arvestama.

Muinsuskaitseamet ei esita oma 02.06.2020 kirjas nr 5.1-17.5/1214-1 seisukohta KSH algatamise osas, küll aga toob välja 3 punkti, millega peab detailplaneeringu menetlemisel arvestama.

Päästeamet ei esitanud seisukohta.

5. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE, PROJEKTEERIMISE JA EHITUSTEgevuse KÄIGUS VAJALIKUD KESKKONNAKAITSELISED TEGEVUSED

5.1. Läbi kaaluda võimalikud avariiolekorrad 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, sh tuleb ehitusprojekti esitada järgmised nõuded:

5.2.1. Ehitustööde kavandamisel tuleb läbi mõelda ja tööohutuse plaanis kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud;

5.2.2. Kasutusaegne müra võib tekkida seadmetest (ventilatsioon jms), seetõttu on oluline, et need oleks paigutatud selliselt, et need ei häiriks elamu- ja sotsiaalobjekte.

5.2.3. Esitada „Rae valla jäätmehoolduseeskirja“ § 28 lõike 3 punktides 1-4 nõutud informatsioon;

5.2.4. Pidada kinni Rae valla heakorraeskirjas ehitajale esitatud nõuetest;

5.3. Analüüsida võimaliku tootmistegevuse (sh transport) töospetsiifikast tulenevat müra elamualadele ja tuua välja vajadusel vastavad leevendusmeetmed. Tagada, et nii ehitustegevusega kui ka edaspidise 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“ ning sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud piirväärtusi;

5.4. Analüüsida võimaliku tootmistegevuse (sh transport) tööpetsiifikast tulenevat õhusaastet elamualadele ja tuua välja vajadusel vastavad leevendusmeetmed. Tagada ehitus- ja kasutusaegsed õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määruse nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid“ nõuetele;

5.5. Analüüsida detailplaneeringuala kasutusaegset valgustatust ning vajadusel näha ette leevendusmeetmed. Arvestada lähiümbruste planeeringutega ja tagada piisav insolatsioon vastavalt kehtivale standardile „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“;

5.6. Välja selgitada radooniohje meetmete rakendamise vajadus (teostada mõõtmised pinnaseõhust) ja vajadusel tagada radooniohutu keskkond hoonete siseruumides, rakendades vastavaid kehtiva standardi „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid;

5.7. Ette näha meetmed põhjavee kaitseks, kuna planeeritav ala paikneb kaitsmata põhjaveega alal. Sademevee minimeerimise aluseks tuleb võtta Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017-2028 peatükk 10.4 „Sademevee käitluse põhiprintsiibid“. Sademevee käitlus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ nõuetele ning veeseaduse §-is 129 lõigetes 1 ja 3 esitatud põhimõtetele.

5.8. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldamine 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 kehtivast standardist „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;

5.12. Lahendada nii ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine, kui hilisem heakorrastus ja olmeprügi kogumine vastavalt jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele. Prügikonteineritele tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides muu hulgas jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteinerile ja selle asukohale;

5.13. Haljasalaks planeerida 10% krundi pinnast. Näha ette krundi iga 800 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m. Põrguvälja tee, Bensiniijaama tee ja Kõrtsi tee äärde kavandada vähemalt ühe realine puuderivi;

5.14. Vältida ehitusaegset häirivat valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi. Planeerida valguslahendus pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis ei avaldaks mõju elamualadele;

5.15. Analüüsida keskkonnalubade taotlemise vajadust lähtuvalt kavandatavast tegevusest;

5.18. Arvestada Maanteeameti 04.06.2020 kirjas nr 15-2/20/23855-2 esitatud märkustega;

5.19. Arvestada Muinsuskaitseameti 02.06.2020 kirjas nr 5.1-17.5/1214-1 esitatud märkustega.

LÖPPJÄRELDUS

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole alust eeldada detailplaneeringu elluviimisel keskkonnaseisundi olulist kahjustamist (s.h pinnase ja õhu saastumist, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist). Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kavandatav tegevus ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus 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 Lehma küla Põrguvälja tee 9 ja 9a kinnistute ning 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:

Pille Vals

planeeringute spetsialist

LÄHTESEISUKOHAD

Lehmja küla Põrguvälja tee 9 ja 9a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata tootmismaa kinnistutele täiendav ehitusõigus tootmis ja laohoonete laiendamiseks, määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud 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 olemasolev äri- ja tootmismaa.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT, MAAOMAND

2.1.1. Planeeritav ala asub Lehmja küla vahetult riigitee nr 11330 Järveküla-Jüri tee ääres, olemasolevas tööstuspargi alal. Juurdepääs planeeritavale alale nähakse ette riigiteelt 11332 Jüri bensiinijaama teelt ning Kõrtsi teelt.

2.1.2. Planeeritava ala moodustavad:

- Põrguvälja tee 9 // Viadukti tee 2 kinnistut, suurusega 2,85 h, katastritunnus 65301:002:1320, mille kohta on avatud kinnistusregistri registriosa nr 4793702 ja mille omanik on Hekotek Kinnisvara OÜ;
- Põrguvälja tee 9a // Viadukti tee 2a kinnistut, suurusega 2,87 ha, katastritunnus 65301:002:1510, mille kohta on avatud kinnistusregistri registriosa nr 6823602 ja mille omanik on Hekotek Kinnisvara OÜ;

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

2.1.4. Planeeringuala suurus on ligikaudu 5,8 ha.

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 vallale.

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

4.1.4. Detailplaneeringu koosseisus esitada planeeringu elluviimise tegevuskava ja planeeringu elluviimiseks vajalikud kokkulepped.

4.2. KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

4.2.1. Kavandatavatel kruntidel säilitada tootmismaa sihtotstarve. Kinnistud täiendavalt väiksemaks mitte jagada. max suurus 1,5 ha. Tootmistegevuse puhul eelistada võimalikult väikeste keskkonnamõjudega tehnoloogiat. Ehitisalune pind määrata kuni 50% krundi pindalast. Ühele krundile lubatud kuni 3 hoonet, kõrgus kuni 12 m. Katusekalde vahemik 0-15°, parapetiga. Määrata hoonete ±0.00.

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

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

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

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

4.2.6. Hoonestusala määrata Kõrtsi tee ning Bensiinjaama tee poolsest kinnistu servast min 20 m kaugusele ning Põrguvälja tee poolsest kinnistu servast min 10 m kaugusele.

4.2.7. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

4.3 HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1. Haljasalaks planeerida 10% krundi pinnast. Näha ette krundi iga 800 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m. Põrguvälja tee, Bensiinjaama tee ja Kõrtsi tee äärde kavandada vähemalt ühe realine puuderivi.

4.3.2. Piirded ei ole kohustuslikud. Piirete vajadusel planeerida võrkaed kõrgusega kuni 2,0 m. Piire peab sobima hoonete arhitektuuriga. Piirded ei tohi avaneda tänava poole

4.3.3. 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 nähakse ette riigiteelt 11332 Jüri bensiinijaama teelt ning Kõrtsi teelt.

4.4.2. Krundi sisene tee planeerida asfaltkattega, lähtetasemeks "hea tase". Detailplaneeringuga kavandada avalikult kasutatav tee koos tee juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED valgustitega välisvalgustuse ja haljastusega ning planeeritud jalg- ja/või kergliiklustee koos haljastusega.

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

4.4.4. Kanda joonisele nähtavuskolmnurgad.

4.4.5. Kanda joonisele Jüri Bensiinijaama tee 0 – 0,93 km projekti lahendus, Reaalprojekt OÜ töö P18116.

4.5. TEHNOVÕRGUD

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

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

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

4.5.4. Sidevarustus lahendada vastavalt sideteenusepakkuja tehnilistele tingimustele.

4.5.5. Gaasivarustus lahendada vastavalt gaasiteenusepakkuja tehnilistele tingimustele.

4.5.6. Kavandatavate hoonete soojavarustus lahendada vastavalt tellija soovidele.

4.5.7. Lahendada tuleb vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldamine kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademe- ja drenaaživee ärajuhtimise lahenduse tehniliste tingimuste osas pöörduda tegevuspiirkonna vee-ettevõtte poole. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine.

4.5.8. Lahendada tuletõrje veevarustus.

5. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

5.1. Detailplaneeringu peab heaks kiitma erinevates etappides Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja maakorralduskomisjon.

5.2. Detailplaneering koostatakse koostöös planeeritava ala kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehno võrkude valdajatega. Peale selle on detailplaneeringu lahendus vajalik kooskõlastada järgmiste ametkondadega:

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

5.3. Koostöös saadud nõusolekud detailplaneeringu lahenduse kohta lisada detailplaneeringusse tabeli kujul.

6. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

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

6.2. Joonistest on vajalik esitada situatsiooniskeem, kontaktvöönd naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaan kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, tehnovõrkude plaan M 1:500 või 1:1000, illustreeriv joonis, teede lõiked, tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eesvooluni.

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

Lisaks esitada ühes eksemplaris värviline detailplaneeringu põhijoonis avalikustamise läbiviimiseks.

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

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

6.6. Detailplaneering tuleb enne kehtestamist digitaalselt sisestada heaks kiitmiseks Rae Vallavalitsusele.

6.7. Detailplaneeringu tärkandmete planID on 1089.

7. PLANEERINGU KOOSTAMISE EELDATAV AJAKAVA

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

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

7.3. Planeeringu kooskõlastamine: kuus kuud;

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

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

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

8. PLANEERINGU KOOSTAMISEKS VAJALIKUD UURINGUD ja KAASATAVAD ISIKUD

8.1. Lähtudes Harjumaa pinnase radooniriski kaardist on planeeritaval alal kõrge radoonisaldusega pinnas (50-150 kBq/m³). Detailplaneeringu koostamise raames tuleb teostada radooniuring selgitamaks välja radoonitasemed ning edaspidised radoonihjemeetmed.

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

9. RAE VALLA GEOINFOSÜSTEEM

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

10. LÄHTESEISUKOHTADE KEHTIVUS

Käesolevad lähteseisukohad kehtivad kuni 07. juuli 2021.

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

Koostas:
Siim Orav
peaarhitekt