



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

10. märts 2020 nr 342

Jüri aleviku Laste tn 3, Laste tn 1a ja Jürimetsa kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Jüri aleviku Laste tn 3, Laste tn 1a ja Jürimetsa kinnistute ning lähiala detailplaneering hõlmab Rae vallale kuuluvaid Harjumaal Rae vallas Jüri alevikus asuvaid Laste tn 3 kinnistut (registriosa 10887802; katastritunnus 65301:003:0699; suurus 74835 m²; sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa), Laste tn 1a kinnistut (registriosa 6627250; katastritunnus 65301:001:4162; suurus 4749 m²; sihtotstarve 100% üldkasutatav maa) ja Jürimetsa kinnistut (registriosa 14163602; katastritunnus 65301:003:1133; suurus 38127 m²; sihtotstarve 100% üldkasutatav maa). Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on suurendada Rae Vallavalitsuse 04.02.2014 korraldusega nr 164 kehtestatud Jüri aleviku Laste tn 3 kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga ette nähtud ehitusõigust ning Laste tn 3 ja Laste tn 1a kinnistutest välja jagada transpordimaa krunt ning Jürimetsa kinnistust välja jagada ühiskondlike ehitiste maa krunt, moodustada uued krundid, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused ning lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 14,0 ha.

Detailplaneeringu koostamise algataja, koostamise korraldaja, koostaja ja kehtestaja on Rae Vallavalitsus (aadress Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301, Harjumaa).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarveteks on määratud kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarveteks on määratud sotsiaalehitiste maa-ala, kavandatud sotsiaalehitiste maa-ala, haljasmaa-parkmetsa maa-ala ja kohaliku tee alune maa.

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, valgus-, soojus-, kiirgus- või 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 lõige 1 punktide 8 ja 12 kohaselt planeerimismenetluse käigus.

Korralduses ning korralduse lisades 1 ja 2 toodu osas on oma seisukohad andnud Muinsuskaitseamet, Keskkonnaamet ja Terviseamet, 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 punktidest 10, 19 ja 22, § 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; § 16 punktidest 1 ja 2; Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringust; Rae Vallavolikogu 01.11.2017 otsuse nr 14 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1; Rae Vallavalitsuse maa- ja keskkonnaameti ettepanekust ning olles tutvunud korralduse lisaks olevate keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu ja detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadega, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Algatada Jüri aleviku Laste tn 3, Laste tn 1a ja Jürimetsa kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamine Harjumaal Rae vallas Jüri alevikus ligikaudu 14,0 ha suuruse ala planeerimiseks.
2. Jätta algatamata Jüri aleviku Laste tn 3, Laste tn 1a ja Jürimetsa kinnistute ning lähiala detailplaneeringu strateegiline keskkonnamõju hindamine, kuna detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada korralduse lisa 1 peatükis 5 tooduga.
3. Kinnitada Jüri aleviku Laste tn 3, Laste tn 1a ja Jürimetsa kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, mis kehtivad kuni 10. märts 2021, vastavalt korralduse lisale 2.
4. Korraldusega on võimalik tutvuda Rae valla kodulehel www.rae.ee ja tööpäevadel Rae Vallavalitsuses aadressil Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301 Harjumaa.
5. Avaldada teade detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta Ametlikes Teadaannetes ja Rae valla kodulehel.
6. Teavitada detailplaneeringu koostamise algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest ajalehtedes Harju Elu ja Rae Sõnumid ning Keskkonnaametit, Terviseametit, 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

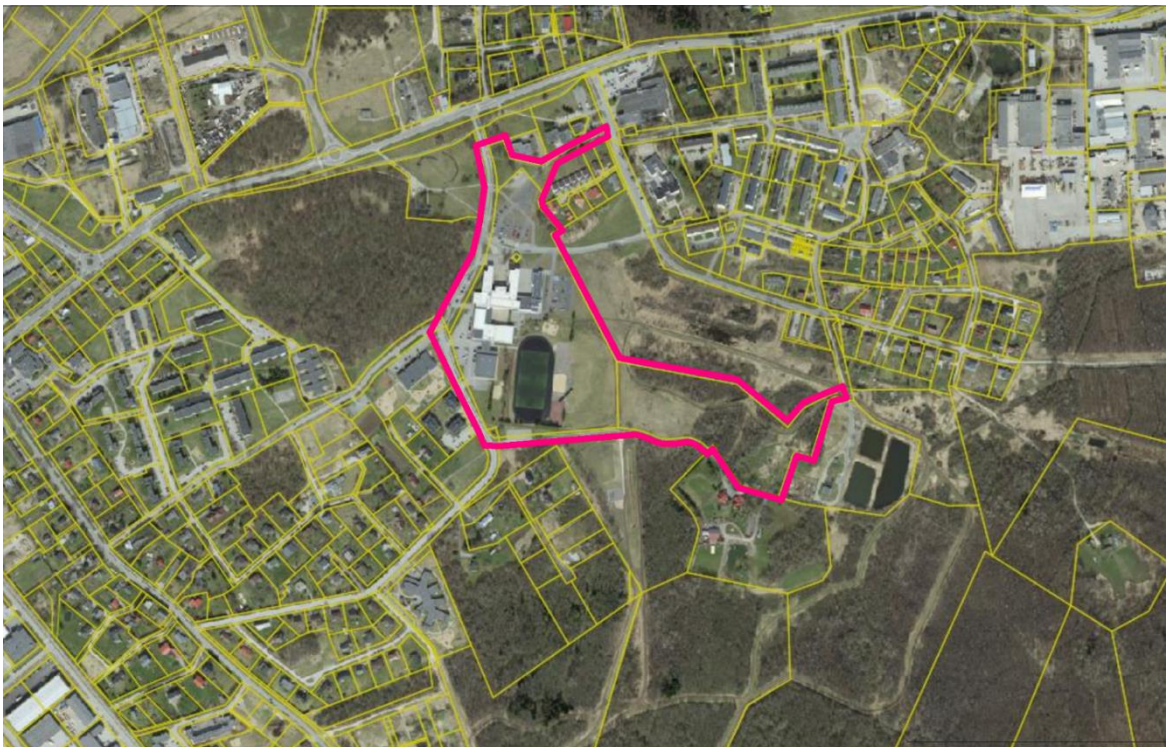
/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär

**Jüri aleviku Laste tn 3, Laste tn 1a ja Jürimetsa kinnistute
ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju
strateegilise hindamise eelhindang**

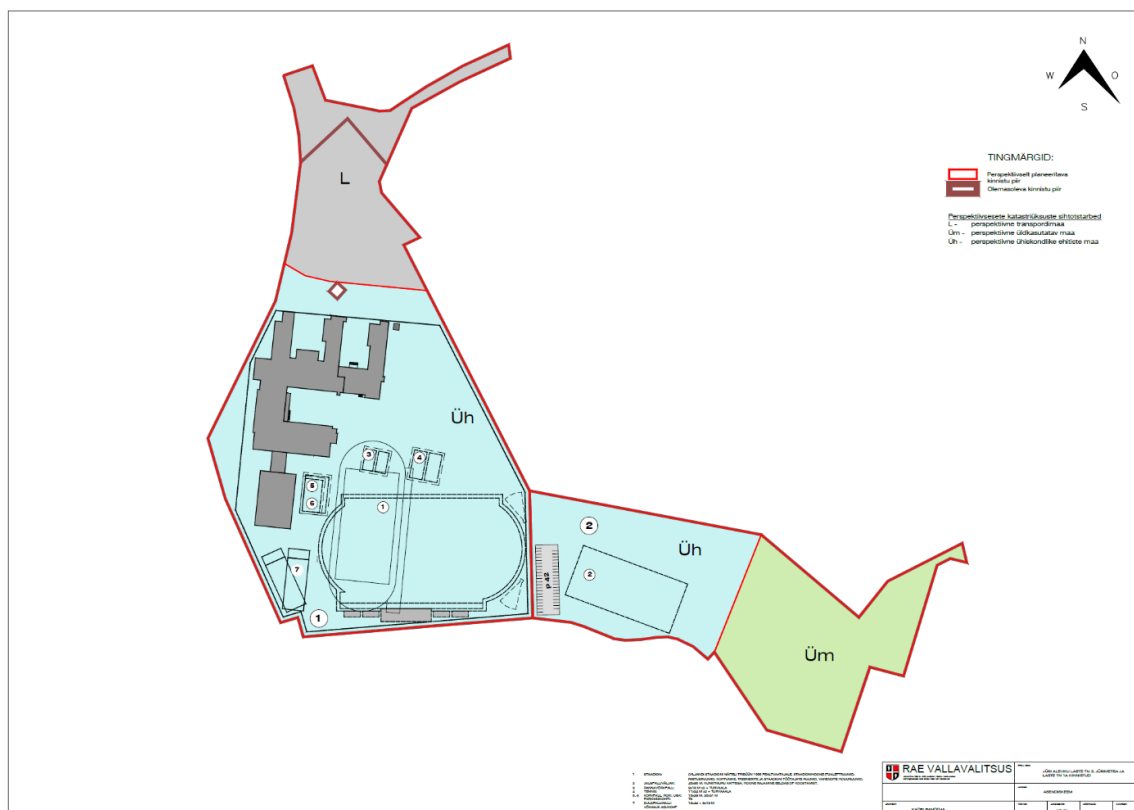
1. TAUST

Jüri aleviku Laste tn 3, Laste tn 1a ja Jürimetsa kinnistute ning lähiala detailplaneering hõlmab Rae vallale kuuluvaid Harjumaal Rae vallas Jüri alevikus asuvaid Laste tn 3 kinnistut (registriosa 10887802; katastritunnus 65301:003:0699; suurus 74835 m²; sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa), Laste tn 1a kinnistut (registriosa 6627250; katastritunnus 65301:001:4162; suurus 4749 m²; sihtotstarve 100% üldkasutatav maa) ja Jürimetsa kinnistut (registriosa 14163602; katastritunnus 65301:003:1133; suurus 38127 m²; sihtotstarve 100% üldkasutatav maa). Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on suurendada Rae Vallavalitsuse 04.02.2014 korraldusega nr 164 kehtestatud Jüri aleviku Laste tn 3 kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga ette nähtud ehitusõigust ning Laste tn 3 ja Laste tn 1a kinnistutest välja jagada transpordimaa krunt ning Jürimetsa kinnistust välja jagada ühiskondlike ehitiste maa krunt, moodustada uued krundid, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused ning lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 14,0 ha (vt Joonis 1 ja Joonis 2).



Joonis 1. Planeeringuala Jüri alevikus Laste tn 3, Laste tn 1a ja Jürimetsa kinnistutel (planeeringuala piir märgitud roosa joonega) (Maa-amet 2019).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga (edaspidi Jüri üldplaneering), kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarveteks on määratud sotsiaalehitiste maa-ala, kavandatud sotsiaalehitiste maa-ala, haljasmaa-parkmetsa maa-ala ja kohaliku tee alune maa.



Joonis 2. Põhimõtteline asendiskeem.

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, tuleb välja selgitada, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. KeHJS § 33 lõike 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 punktides 10, 19 ja 22 nimetatud tegevuste alla, s.o tegemist on infrastruktuuri ehitamise või kasutamisega; puhke-, spordi- või virgestusalade rajamisega ning muu tegevusega, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju (Juri üldplaneeringu järgsesse rohevõrgustikku planeerimine).

Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ (edaspidi määrus) § 13 punkti 2 kohaselt tuleb KSH algatamise vajalikkust kaaluda muuhulgas ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, staadioni, ülikooli ning muude samalaadsete projektide arendamise korral. Määruse § 16 punkti 1 kohaselt tuleb KSH vajalikkust kaaluda määruses nimetatud tegevuse korral, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju. Antud juhul asub detailplaneeringuala osaliselt Juri üldplaneeringus ette nähtud rohevõrgustikus, kus ehitustegevus saab toimuda üksnes detailplaneeringu alusel ja ainult üldiste huvidega põhjendatud erijuhtudel. Määruse § 16 punkti 2 kohaselt tuleb KSH algatamise vajalikkust kaaluda määruses nimetatud tegevuse või käitise muutmisel või ehitise laiendamisel, kui tegevuse või käitise muutmine või ehitise laiendamine vastab määruses sätestatud. Antud juhul kavandatakse olemasoleva staadioni ümberehitamist ning tribüünhoone ehitamist.

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

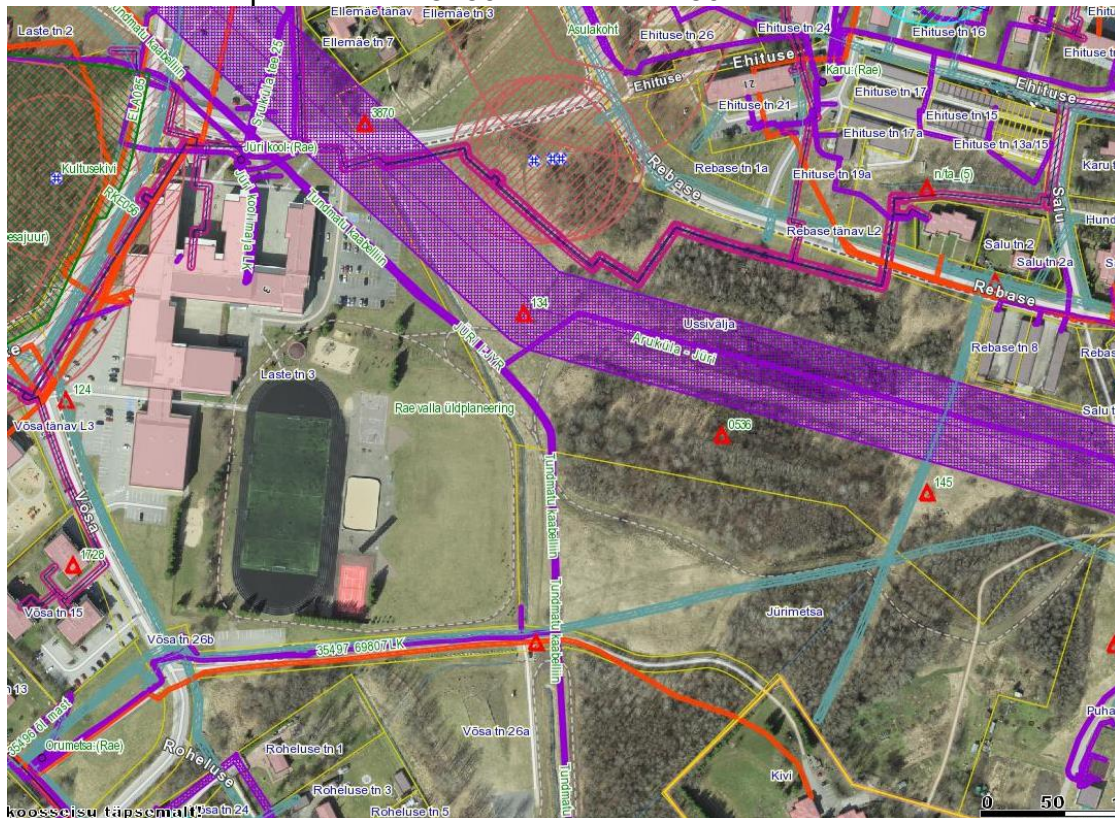
2.1. Missugusel määral loob strateegiline planeerimisdokument aluse kavandatavatele tegevustele, lähtudes nende asukohast, iseloomust ja elluviimise tingimustest või eraldatavatest vahenditest

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on suurendada Laste tn 3 kinnistu ehitusõigust ning Laste tn 3 ja Laste tn 1a kinnistutest välja jagada transpordimaa krunt ning Jürimetsa kinnistust välja jagada ühiskondlike ehitiste maa krunt, moodustada uued krundid, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused ning lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 14,0 ha (vt Joonis 1 ja Joonis 2).

Laste tn 3 kinnistul asuvad Jüri Gümnaasiumi hoone, püstkoda, välitualett ja pallihall. Koolihoone põhjapoolse peafassaadi ees kasvavad üksikud puud, vähene kõrghaljastus kasvab ka olemasoleva staadioni ümber kinnistu lõunapoolses osas. Laste tn 1a ja Jürimetsa kinnistutel ehtisregistri andmetel hoonestus puudub, kuid kinnistud on kaetud erineval rinnatiskõrgusel haljastusega. Jürimetsa kinnistul kulgevad Jüri terviserajad. Laste tn 3 kinnistu on tehnovõrkudega varustatud. Jürimetsa ja Laste tn 1a kinnistuid läbivad mitmed tehnovõrgud.

Planeeritaval alal lasuvad maakasutuspiirangud ja kitsendused (vt Joonis 3):

- olemasolevad tehnovõrgud koos kaitsevöönditega;
- tänava kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast on 10 m;
- geodeetilised märgid
 - märk nr 124 ja selle kaitsevöönd;
 - märk nr 135 ja selle kaitsevöönd;
- arheoloogiamälestised ja nende kaitsevööndid
 - kultusekivi nr 18746 kaitsevöönd 50 m;
 - asulakoha nr 18739 kaitsevöönd 50 m;
 - muistsete põldude nr 18750 kaitsevöönd 50 m.



Joonis 3. Planeeritaval alal lasuvad maakasutuspiirangud ja kitsendused (Maa-amet 2019).

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Jüri üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarveteks on määratud sotsiaalehitiste maa-ala, kavandatud sotsiaalehitiste maa-ala, haljasmaa-parkmetsa maa-ala ja kohaliku tee alune maa.

Planeeringuala jääb osaliselt Jüri üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku alale, kuid mitte Harju maakonnaplaneeringu 2030+ järgsele rohevõrgustiku alale. OÜ Hendrikson & Co 2017. a koostatud rohelise võrgustiku toimivuse analüüsist „Jüri aleviku Talli tn 2 ja Aruküla tee 22 kinnistute ning lähiala detailplaneering“ (töö nr 2899/17; edaspidi analüüs nr 2899/17) nähtub, et maakonnaplaneeringu järgi on piirkond linnalise asustusega ala, kus rohevõrgu struktuure määratud ei ole, ning alevikusisese alana omab selline ala enam tähtsust tiheasustusala rohealana.

2.3. Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse

Planeeringuala paikneb Harjumaal Rae vallas Jüri alevikus. Vastavalt Jüri üldplaneeringule on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks määratud peamiselt sotsiaalehitiste maa-ala (Ü), kavandatud sotsiaalehitiste maa-ala (Ü) ja haljasmaa-parkmetsa maa-ala (HP). Sotsiaalehitiste maa-aladel tagatakse hoonete ümber heakorrastatud haljasalade rajamine ja olemasolevate parkide ning terviklike metsaalade säilitamine.

Keskne sotsiaalehitiste maa-ala on kavandatud piirkonda, mis on välja kujunenud ja peaks ka edaspidi jätkuvalt arenema Jüri aleviku sotsiaalseks ja ühiskondlikuks keskuseks, kus elanikele oleks kättesaadavad lasteaed ja päevakodu, põhi- ja keskkool, vanade- või hooldekodu. Haljasmaa-parkmetsa maa-alad on olemasolevate terviklikuna säilitatavate parkmetsade, metsaparkide, puistute ja üldkasutatavate rohealade maa. Üldkasutatavad rohealad võivad sisaldada rekreatsiooni- ja spordirajatisi, samuti nendel aladel paiknevaid tehnorajatisi. Parkmetsa maa-ala juhtotstarve ei kitsenda olemasolevat maakasutust maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutel ning neid alasid võib tavapäraselt majandada. Keelatud on lageraie ja raadamine. Rekreatsiooni- ja spordirajatiste kavandamisel parkide ja üldkasutatavate rohealade maale tuleb rajatiste kasutusest tingitud parkimisvajadused lahendada rohealasid säästvalt ning mitte ümbritseda rajatise üldist maakasutust takistavate piiretega.

2.4. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid

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

2.4.1. Geoloogia ja maavarad

Vaadeldav ala paikneb orograafilise liigestuse osas Loode-Eesti ehk Harju lavamaal. Aluspõhjas avaneb kivimkehadest Ülem-Ordoviitsiumi ladestiku Haljala lademe savikas lubakivi, mergel, K-betoniit (Stratigraafiline indeks O₃hl). Pinnakatte settetüüpidest esineb peamiselt moreeni ehk liivsavi ja saviliiv kividega ning rähk. Muldadeks on peamiselt gleistunud rähkmullad (Kg), gleistunud leostunud mullad (Kog), leostunud gleimullad (Go) ja rähkmullad (K).

Jüri aleviku ja sellega külgnevate külade territooriumitel maavarasid ei leidu ning nende kaevandamist ei toimu. Samuti ei leidu olulisi maavarasid Planeeringuala. Lähim, 5-plokiga kohaliku tähtsusega turbamaardla (Kurna turbamaardla, registrikaardi nr 543), milles leiduvat vähelagunenud turvast kasutatakse peamiselt aiandusturbana,

hästilagunenud turvast kütteturbana, asub ca 2,3 km kaugusel edelas. Planeeringuala ei oma eeldatavalt mõju turbamaardlale.

2.4.2. Põhja- ja pinnavesi

Vastavalt Maa-ameti kaardirakenduse põhjavee loodusliku kaitstuse kaardi andmetele (03.03.2020) jääb planeeringuala maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes looduslikult nõrgalt kaitstud põhjaveega alale, mistõttu on edasises planeerimismenetluses vajalik ette näha meetmed põhjavee kaitseks. Pinnaveekogud planeeringualal puuduvad.

Vastavalt Maa-ameti maaparandussüsteemide kaardirakenduse andmetele (03.03.2020) ei asu planeeringualal maaparandussüsteeme, seega negatiivne mõju maaparandussüsteemidele puudub.

2.4.3. Rohevõrgustik, taimestik ja loomastik

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. Detailplaneeringute koostamisel tuleb olulise tingimusena vaadelda mitte ainult üksikuid kõrghaljastuse elemente, kaitstavaid loodusobjekte ja liike planeeringualal, vaid arvestada planeeringu koostamisel nende kuuluvust roheline võrgustiku üksteisega seotud tasanditesse.

Jürimetsa kinnistu on kaetud erineval rinnatiskõrgusel haljastusega, maaüksustel kulgevad Jüri terviserajad. Laste tn 3 kinnistul asuva koolihoone põhjapoolse peafassaadi ees kasvavad üksikud puud, vähene kõrghaljastus kasvab ka olemasoleva staadioni ümber kinnistu lõunapoolses osas. Koolihoone ümbruses on mitmed madalhaljastatud alad.

Mõjud taimestikule avalduvad peamiselt ehitustegevuse käigus, kui on vajalik rajada uusi rajatisi (hooned, trassid, parklad). Rajatiste alla jääv taimestik hävineb mingis osas pöördumatult. Teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti. Üldiselt võib lugeda mõju taimestikule lokaalseks ja tavapärase iseloomuga.

Planeeritaval alal ei paikne Harju maakonnaplaneeringu 2030+ järgi määratud rohevõrgustiku struktuure. Maakonnaplaneeringu järgne rohevõrgustik jääb planeeringualast põhja suunda, Jüri aleviku ja Tallinna ringtee vahelisele alale ning planeeringualast lõuna suunda Jüri alevikust pea kilomeetri kaugusele. Planeeringuala jääb osaliselt Jüri üldplaneeringuga täpsustatud rohevõrgustiku alale (vt Joonis 4). Analüüsist nr 2899/17 nähtub, et maakonnaplaneeringu järgi on piirkond linnalise asustusega ala, kus rohevõrgu struktuure määratud ei ole ning alevikuisese alana omab selline ala enam tähtsust tiheasustusalana rohealana. Asula rohevõrgustiku moodustavad alevikus paiknevad haljasmaad ning haljastatud tänavad. Põhiliselt asuvad kitsamal rohevõrgustiku osal (vt Joonis 4) tehnovõrgud: Aruküla-Jüri elektrimaakaabelliin KKL42899041, Aruküla-Jüri elektriõhuliin 35-110kV (Kõrgepingeliin) L100A ja elektripaigaldise kaitsevöönd 50 m (vt Joonis 3). Rohevõrgustikuga hõlmatud Jürimetsa kinnistul paiknevad ka Jüri terviserajad. Jüri üldplaneeringu järgi saab rohevõrgustikus toimuda ehitustegevus üksnes detailplaneeringu alusel ja ainult üldiste huvidega põhjendatud erijuhtudel. Detailplaneeringu koostamisel tuleb olulise tingimusena vaadelda mitte ainult üksikuid kõrghaljastuse elemente, kaitstavaid loodusobjekte ja liike planeeringualal, vaid arvestada planeeringu koostamisel nende kuuluvust roheline võrgustiku üksteisega seotud tasanditesse. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada kaitsehaljastuse vajadusega põhimaakasutuse sees ka kohtades, kus puudub võimalus iseseisva haljaskoridori eraldamiseks. Detailplaneeringuga peab kaasnema

maakasutust tasakaalustav maastikukaitselisi abinõusid kavandav maastikuplaneerimine.

Detailplaneeringuga kavandatava tegevuse tulemusel väheneb rohevõrgustiku ristlõike laius selles piirkonnas. Võrgustik jääb toimima põhja pool Jürimetsa kinnistul ja sellega külgneval Ussivälja kinnistul. Toimima jääb ühendus Jürimetsa ja lõuna poole jääva Võsa tn 26a kinnistute vahel. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus edendab muu hulgas ka rahva tervist, mistõttu on tegemist üldise huviga põhjendatud tegevusega.



Joonis 4. Jüri üldplaneeringu järgne rohevõrgustik.

Kuivõrd olemasolev kõrghaljastatud Jüri terviseradade piirkond säilib ja rohevõrgustikku ehitustegevuse tulemusel läbi ei lõigata, ei halvenda detailplaneeringuga kavandatu elluviimine olemasolevat rohevõrgustiku toimimist oluliselt, sh loomade liikumisvõimalusi rohevõrgustiku piires (vt Joonis 5). Nagu nähtub analüüsist nr 2899/17, omab piirkond alevikusisese alana enam tähtsust tiheasustusala rohealana ja sellisena säilib piirkond ka pärast detailplaneeringu elluviimist. Linnasiseses keskkonnas on vähem tõenäoline suuremate loomade (nt ulukite) liikumine, kuid planeeringualast lääne suunas asuv Lehmja tammik on olulise väärtusega roheala mitmetele taime- ja linnuliikidele. Mõjud loomastikule avalduvad peamiselt ehitustegevuse käigus müra- ning valgushäiringute näol. Sellised häiringud on lühiajalised. Hilisemalt on võimalikud häiringud seotud inimtegevusega (nt terviseradade kasutamine).



Joonis 5. Planeeringuala piirkonna rohevõrgustik Harju maakonnaplaneeringu (roheline viirutus) ja Jüri üldplaneeringu järgi (roheline).

2.4.4. Kaitstavad loodusobjektid, sh Natura alad

Vastavalt looduskaitseaduse §-le 4 on kaitstavateks loodusobjektideks kaitsealad, hoiualad, kaitsealused liigid ja kivistised, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid ning kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid. Planeeringualal ei paikne kaitstavaid loodusobjekte. Lähim loodusobjekt (kaitseala Lehmja tammik, registrikood KLO1200454) asub planeeringualast läänes. Keskkonnaregistri andmetel on kaitseala tüübiks puistu ja kaitseala valitsejaks Keskkonnaameti Põhja regioon. Kaitseala on moodustatud 1960. aastal. Tegemist on salumetsailmelise tammikuga, mis asub suhteliselt kõrgemal moreenseljandikul. Liigirikka alustaimestikuga ja hõreda alusmetsaga puistu. Tamme vanus on 200-260 aastat. Kaitseala pindala on ca 12,3 ha.

Kaitsealal on ka mitmete kaitsealuse liikide leiukohad:

- II kategooria kaitsealuse liigi kurruline tuhmik *Anomodon rugelii* leiukoht;
- II kategooria kaitsealuse liigi jumalakäpp *Orchis mascula* mitmed leiukohad;
- II kategooria kaitsealuse liigi varjuluste *Bromus benekenii* rohke leiukoht;
- III kategooria kaitsealuse liigi pruunikas pesajuur *Neottia nidus-avis* leiukoht.

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei ulatu Lehmja tammikusse ega kaitsealuste liikide leiukoha aladele.

Vastavalt Keskkonnaregistri ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakenduse andmetele (03.03.2020) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses Natura 2000 võrgustiku alasid, seega mõju Natura 2000 alale puudub.

2.4.5. Muinsus- ja miljööväärtused. Väärtuslikud maastikud, pärandkooslused

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

mälestusmärgid, kalmistud, paigad (maa-alad) ja pargid, veealused uppunud vee-, õhu- ja muud sõidukid, nende osad või nende kogumid koos nende all asuva veekogu põhjaga ning lasti või muu sisuga.

Vastavalt Maa-ameti kaardirakenduse andmetele ei asu planeeringualal pärandkooslusi. Planeeringualal asuvad järgmised arheoloogiamälestised ja nende kaitsevööndid:

- kultusekivi nr 18746 kaitsevöönd 50 m;
- asulakoha nr 18739 kaitsevöönd 50 m;
- muistsete põldude nr 18750 kaitsevöönd 50 m.

Eeltoodust tulenevalt on vajalik nii detailplaneering kui ka hilisemad projekteerimis- ja ehitustööd kooskõlastada Muinsuskaitseametiga.

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

Detailplaneeringu elluviimisel ei minda vastuollu Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktidega.

3. STRATEEGILISE PLANEERIMISDOKUMENDI ELLUVIIMISEGA KAASNEV KESKKONNAMÕJU JA EELDATAVALT MÕJUTATAV ALA

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

Detailplaneeringuga kavandatakse ca 14,0 ha suurusel alal ühiskondlike ehitiste maa, üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega krunte määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeritav ala ei ulatu kaitsealusesse Lehmja tammikusse. Ehitustegevust ei planeerita olemasolevatele Jüri terviseradadele.

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. Ehitusalal 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. Ehitustööde käigus hävib rajatiste alla jääv taimestik. 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. Ehitiste hilisemal kasutamisel tekivad eeldatavalt põhiliselt olmejäätmed. Tekkivate jäätmete kogused ei ole teada. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus ning nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatava ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud Rae valla jäätmehoolduseeskirjas, kus on välja toodud ka konkreetsed vajalikud tegevused. Kavandatava tegevuse jäätmete- ja energiamahukust on võimalik piirata kasutades parimaid võimalikke tehnoloogiaid. Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust.

Ehitustööde läbiviimisel on mürahäiring tõenäoline. Ehitusaegne müra ei tohi ületada kehtivates õigusaktides sätestatud müra normtasemeid.

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal kõrge radoonisaldusega pinnas (50–150 kBq/m³). Antud radooniriski levilate kaart on pigem suuremat piirkonda iseloomustav ning radooni sisaldus võib võrdlemisi väikeste vahemaade (sh detailplaneeringuga hõlmatav ala) ulatuses varieeruda üsna oluliselt.

Kuivõrd kavandatava tegevusega kaasneb hoonete ehitus on vajalik kasutusele võtta radoonihje meetmed vastavalt kehtivale standardile.

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

Planeeritava tegevusega kaasneva keskkonnamõju võib jagada eelkõige kaheks - ehitiste ehitamisega ja nende hilisema kasutamisega seotud mõjudeks.

Nagu iga ehitustegevuse käigus, ei saa ka kavandatava tegevuse puhul välistada avariilukordasid. Kuna ehitustegevus ei ole ulatuslik ega pikaajaline ja eeldusel, et kasutatakse parimat võimalikku tehnoloogiat, on avariide esinemise tõenäosus pigem väike. Võimalikud avariilukorrad (nt ehitusmasinate või torustike lekked) ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused on vajalik detailplaneeringu koostamise käigus läbi kaaluda. Võimalik mõju võib avalduda ehitamise ajal ning kui ehitised on valminud, siis täiendavat olulist negatiivset mõju keskkonnale ette näha ei ole (va tavapärased võimalikud avariid nagu tehnovõrkude avariid). Ehitustegevuse käigus tuleb järjepidevalt kontrollida seadmete korrasolekut ning ehitustegevuse planeerimisel valida keskkonda vähimal võimalikul viisil mõjutavad lahendused. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti 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.

Õhusaaste on tõenäoline ehitustegevuse protsessis ehitusmasinate kasutuse tõttu. Hilisem õhusaaste ei ole tõenäoline.

Rohevõrgustiku toimimisele kavandatav tegevus eeldatavalt olulist mõju või ohtu ei oma.

Planeeritava tegevusega kaasnevad eeldatavalt lahendused, mis vajavad täiendavalt sademe- ja pinnasevee ärajuhtimist.

Ala planeeritud kasutuselevõtt toob endaga kaasa olmevee kasutamise hoonetes. Täpsemad veekogused ei ole hetkel teada. Alale on kavandatud ühisveevärk ja -kanalisatsioon. Planeeringualal tekkivat katustelt ärajuhitavat sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel. Lisaks tuleb potentsiaalsed reostusallikad pinnasest isoleerida. Uusehitiste varustamine veega, olmereovee ja sademevee kanaliseerimine toimub väljaehitatud ja perspektiivselt ehitatavate võrkude baasil vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele ja seega ei kujuta täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski.

Eelhinnangu koostamise hetkel valguse, soojuse, kiirguse ja lõhna reostust ette ei ole näha.

Detailplaneeringu ala läbib Aruküla-Jüri elektriõhuliin 35-110kV. Hoonete ja mänguväljakute/spordiväljakute paigutamist elektriõhuliinide kaitsevööndisse tuleks vältida, ennetamaks neist tulenevaid võimalikke ohte.

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

Detailplaneeringuga kavandatu elluviimise mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole suur ning piirdub enamike tegurite osas planeeringualaga. Detailplaneeringu realiseerimise sotsiaalne mõju on pigem positiivne, kuivõrd planeeritud ehitised suurendavad elanike sportimisvõimalusi.

3.4. Eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sh looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus

Planeeringuala on osaliselt kõrghaljastatud ja detailplaneeringuga tuleb ette näha olemasoleva kõrghaljastuse võimalikult suurel määral säilitamine. Olemasolevat väärtuslikku haljastust tuleb säilitada võimalikult palju, raiete vajadus selgitatakse täpsemate ehitusaluste alade määramisel.

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

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

3.5. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele

Vastavalt Keskkonnaregistri ja Maa-ameti kaardirakenduse andmetele ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte. Lähim kaitseala, Lehmja tammik koos mitmete kaitsealuste liikidega, asub planeeringualast läänes, mistõttu otsene 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 korralduse eelnõu koos lisadega saadeti seisukoha kujundamiseks Muinsuskaitseametile, Keskkonnaametile ja Terviseametile.

Keskkonnaamet oma 23.01.2020 kirjas nr 6-5/20/186-2 oli lähtudes esitatud materjalidest ja teadaolevast informatsioonist 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.

Terviseamet oma 03.02.2020 kirjas nr 9.3-1/20/50-2 on seisukohal, et KSH läbiviimine ei ole vajalik, kui edaspidistes etappides arvestatakse peatükis 5 toodud keskkonnakaitseliste tegevustega. Terviseamet tõi välja omapoolsed tähelepanekud, mis on lisatud peatüki 5 tegevuste nimekirja.

Muinsuskaitseamet oma 26.02.2020 kirjas nr 5.1-17.5/8-1 nõustub detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisega. Täiendavalt toob amet välja järgmise:

- Detailplaneeringu alale jäävad muistsete põldude reg-nr 18750, kultusekivi reg-nr 18746 ja asulakoha reg-nr 18739 kaitsevööndid. Ala lähistele jääb ka Ussiallikas, mis ei ole küll riikliku kaitse all, kuid olulise kohaliku tähtsusega pühapaik.
- Arvestades, et kavandatav tegevus ei muuda oluliselt arheoloogiamälestiste säilimist ja vaadeldavust, ei ole muinsuskaitse eritingimuste koostamine detailplaneeringu juures vajalikud.
- Detailplaneeringus on oluline välja tuua kaitsealused mälestised ja nende kaitsevööndid ning märkida, et kaevetöödel arheoloogiamälestiste kaitsevööndites

tuleb läbi viia arheoloogiline uuring. Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia vaid vastava pädevusega isik või ettevõtja (MuKS §-d 46-47, § 68 lg 2 p 3 §-d 69-70).

- Kuna tegu on muististerohke piirkonnaga, tuleb pinnasetööl arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega nii mälestiste kaitsevööndites kui ka väljaspool mälestiste ja nende kaitsevööndite ala. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.
- Detailplaneering esitada Muinsuskaitseametile kooskõlastamiseks.

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

- 5.1. Ette näha meetmed põhjavee kaitseks, kuna planeeringuala jääb maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes looduslikult nõrgalt kaitstud põhjaveega alale;
- 5.2. Läbi kaaluda võimalikud avariolukorrad ja nende vältimise meetmed või nende esinemise korral käitumise lahendused;
- 5.3. Välja selgitada kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud, millest lähtuvalt tuleb detailplaneeringus ette näha müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimused ning muud keskkonnatingimusi tagavad nõuded;
- 5.4. Välja selgitada keskkonnalubade taotlemise vajadus lähtuvalt kavandatavast tegevusest;
- 5.5. Enne detailplaneeringu elluviimist tuleb detailplaneeringu alal teostada radoonitasete mõõdistused, tagamaks radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule, kuna piirkond paikneb kõrge radoonisisaldusega (50–150 kBq/m³) pinnasega alal;
- 5.6. Detailplaneeringu ala läbib Aruküla-Jüri elektriõhuliin 35-110kV. Hoonete ja mänguväljakute/spordiväljakute paigutamist elektriõhuliinide kaitsevööndisse tuleks vältida, ennetamaks neist tulenevaid võimalikke ohte;
- 5.7. Asfaltplatsidelt vee ärajuhtimisel projekteerida liiva- ja õlipüüdurid;
- 5.8. Hoonete projekteerimisel lähtuda standardist EVS 842:2003 „Ehitise helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;
- 5.9. Arvestada lähiümbruste planeeringutega ja tagada piisav insolatsioon vastavalt standardile EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ või EVS 938:2019 „Päevavalgus hoonetes. Insolatsiooni arvutamisel kasutatav kuupäev“ ja EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega;
- 5.10. Detailplaneeringu ala välisõhus levivad müratasemed ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud müra normtasemeid;
- 5.11. Ehitusaegsed müratasemed ei tohi ületada ajavahemikul 21.00-07.00 KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud asjakohasemürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd, näiteks lõhkamine, rammimine jne, võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00;

- 5.12. Tagada, et nii ehitustegevusega kui ka edaspidise hoonete kasutamise ja liiklusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas KeM määruse nr 71 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud müra ja vibratsiooni piirväärtusi;
- 5.13. Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid;
- 5.14. Planeeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel KeM määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ toodud normtasemeid;
- 5.15. 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;
- 5.16. 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;
- 5.17. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldamine eelistatult vastavalt punktis 5.16 toodule või kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda kehtivast standardist „Linnatänavad“;
- 5.18. Säilitada väärtuslik kõrghaljastus;
- 5.19. Raietegevuse kavandamisel arvestada raierahu perioodiga;
- 5.20. Arvestada planeeringualal asuvate arheoloogiamälestiste ja nende kaitsevöönditega;
- 5.21. Arvestada peatükis 4 toodud Muinsuskaitseameti seisukohtadega;
- 5.22. Arvestada rohevõrgustikku planeerimisel Jüri üldplaneeringust tulenevate kitsendustega ja tagada planeeringualal rohevõrgustiku säilimine ja toimimine maksimaalsel määral;
- 5.23. Rekreatsiooni- ja spordirajatiste kavandamisel parkide ja üldkasutatavate rohealade maale tuleb rajatiste kasutusest tingitud parkimisvajadused lahendada rohealadid säästvalt ning mitte ümbritseda rajatisi üldist maakasutust takistavate piiretega.
- 5.24. Detailplaneeringu koostamisel tuleb olulise tingimusena arvestada planeeringu koostamisel kõrghaljastuse kuuluvust roheline võrgustiku üksteisega seotud tasanditesse. Arvestada tuleb kaitsehaljastuse vajadusega põhimaakasutuse sees ka kohtades, kus puudub võimalus iseseisva haljaskoridori eraldamiseks.
- 5.25. Täiendavalt planeerida madal- ja kõrghaljastus.

Lõppjäreldus:

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

Rae Vallavalitsusele teadaolevast informatsioonist tulenevalt saab järeldada, et kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on 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

Jüri aleviku Laste tn 3, Laste tn 1a ja Jürimetsa kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on suurendada Rae Vallavalitsuse 04.02.2014 korraldusega nr 164 kehtestatud Jüri aleviku Laste tn 3 kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga ette nähtud ehitusõigust ning Laste tn 3 ja Laste tn 1a kinnistutest välja jagada transpordimaa krunt ning Jürimetsa kinnistust välja jagada ühiskondlike ehitiste maa krunt, moodustada uued krundid, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused ning lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarveteks on määratud sotsiaalehitiste maa-ala, kavandatud sotsiaalehitiste maa-ala, haljasmaa-parkmetsa maa-ala ja kohaliku tee alune maa.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT, MAAOMAND

2.1.1. Planeeritava ala asub Jüri alevikus ning on piiratud Spordi, Võsa ja Laste tänavatega. Juurdepääsud toimuvad kõigilt nimetatult tänavatelt.

2.1.2. Planeeritava ala moodustavad:

- Laste tn 3 kinnistu (registriosa 10887802; katastritunnus 65301:003:0699; suurus 74835 m²; sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa; omanik on Rae vald);
- Laste tn 1a kinnistu (registriosa 6627250; katastritunnus 65301:001:4162; suurus 4749 m²; sihtotstarve 100% üldkasutatav maa; omanik on Rae vald);
- Jürimetsa kinnistu (registriosa 14163602; katastritunnus 65301:003:1133; suurus 38127 m²; sihtotstarve 100% üldkasutatav maa; 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 14,0 ha.



2.2. HOONESTUS JA HALJASTUS

Laste tn 3 kinnistul asuvad ehitisregistri andmetel Jüri Gümnaasiumi hoone (ehitisregistri kood 120267200), püstkoda (ehitisregistri kood 120588750), välitualett (ehitisregistri kood 120588758) ja pallihall (ehitisregistri kood 120692996). Koolihoone põhjapoolse peafassaadi ees kasvavad üksikud puud, vähene kõrghaljastus kasvab ka olemasoleva staadioni ümber kinnistu lõunapoolses osas.

Laste tn 1a ja Jürimetsa kinnistutel ehitisregistri andmetel hoonestus puudub. Kinnistud on kaetud erineval rinnatiskõrgusel haljastusega. Jürimetsa kinnistul asub Jüri terviserada. Laste tn 1a kinnistul asub kergliiklustee.

2.3. TEHNOVÕRGUD

Laste tn 3 kinnistu on tehnovõrkudega varustatud. Jürimetsa ja Laste tn 1a kinnistuid läbivad mitmed tehnovõrgud.

2.4. PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- olemasolevad tehnovõrgud koos kaitsevöönditega;
- tänava kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast;
- geodeetilised märgid:
 - märk nr 124 ja selle kaitsevöönd;
 - märk nr 135 ja selle kaitsevöönd;
- arheoloogiamälestised ja nende kaitsevööndid:
 - kultusekivi nr 18746 kaitsevöönd 50 m;
 - asulakoha nr 18739 kaitsevöönd 50 m;
 - muistsete põldude nr 18750 kaitsevöönd 50 m;

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

- 1) Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering;
- 2) Rae Vallavolikogu 20.06.2017 otsusega nr 203 kehtestatud Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017-2028;
- 3) Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;
- 4) Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 “Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
- 5) Rae Vallavalitsuse 04.02.2014 korraldusega nr 164 kehtestatud Jüri aleviku Laste tn 3 kinnistu ja lähiala detailplaneering.

3.2. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

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

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. Kavandatavatele kruntidele määrata kasutamise sihtotstarve.

4.2.2. Ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega kruntidel määrata hoonete arv, ehitisalune pind ja täisehitus, hoonete arhitektuursed parameetrid ja kujundusprintsüübid (korruselisus, maksimaalne kõrgus, välisviimistlus) ning näidata hoonete võimalikud/soovitavad asukohad.

4.2.3. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

4.3. HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1. Väärtuslik kõrghaljastus säilitada.

4.3.2. Lahendada heakorrastus ja olmeprügi kogumine.

4.4. TEED

4.4.1. Juurdepääsud kruntidele näha ette Laste, Spordi ja Vösa tänavatelt ning Laste tn 3 krundisisestelt teelt.

4.4.2. Juurdepääsuteed planeerida asfaltkattega, lähtetasemeks "hea tase".

4.4.3. Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas esitada parkimiskohtade arv. Parkimiskohtade parameetrid ja parkimiskohtade arv planeerida vastavalt kehtivatele normidele (EVS 843:2016).

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.

4.5.2. Veevarustus ja kanalisatsioon ning soojavarustus lahendada vastavalt Aktsiaselts ELVESO tehnilistele tingimustele.

4.5.3. Elektrivarustus lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele.

4.5.4. Sidevarustus lahendada vastavalt sideteenusepakkuja tehnilistele tingimustele.

4.5.5. Sademe- ja drenaažvee kogumine lahendada vastavalt Aktsiaselts ELVESO tehnilistele tingimustele. Vältida tuleb vee valgumine naaberkinnistutele. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires. Naaberkinnistutele sademevee juhtimine on keelatud. Tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine.

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

- Päästeameti Põhja päästekeskus;

- Muinsuskaitseamet;
- Keskkonnaamet;
- Terviseamet.

5.3. Koostöös saadud nõusolekud detailplaneeringu lahenduse kohta ja tehnovõrkude valdajate kooskõlastused 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, tugiplaan kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool; põhijoonis; tehnovõrkude plaan 1:500 või 1:1000; tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eesvooluni.

6.3. Detailplaneering koostada 2 eksemplaris köidetult paberkandjal ja digitaalselt andmekandjal ühes eksemplaris joonised .dwg- ja .pdf-formaadis, seletuskiri .doc- ja .pdf-formaadis.

6.4. Kõik 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).

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

6.6. Detailplaneeringu tärkandmete planID on 1090.

7. PLANEERINGU KOOSTAMISE EELDATAV AJAKAVA

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

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

7.3. planeeringu kooskõlastamine: kolm kuud;

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

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

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

8. PLANEERINGU KOOSTAMISEKS VAJALIKUD UURINGUD ja KAASATAVAD ISIKUD

8.1. Detailplaneeringu koostamise raames tuleb koostada muinsuskaitse eritingimused.

8.2. Näha detailplaneeringu koostamise raames ette meetmed radoonisisalduse vähendamiseks hoonetes. Eesti radoonikaardi andmetel on planeeringualal tegemist kõrge radooni sisaldusega pinnasega (50-150 kBq/m³).

8.3. 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 menetlusedokumente ja materjale ning saada infot detailplaneeringute menetlusstaadiumi kohta.

10. LÄHTESEISUKOHTADE KEHTIVUS

Käesolevad lähteseisukohad kehtivad kuni 10. märts 2021.

Võimalik on antud lähteseisukohtadele enne tähtaja möödumist taotleda pikendamist ühe aasta võrra.

Koostas:

Kadri Randoja
arhitekt