



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

15. detsember 2020 nr 1682

Peetri aleviku Vana-Tartu mnt 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on esitanud taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Peetri alevikus asuval Vana-Tartu mnt 15 (registriosa 5774602; katastritunnus 65301:001:5096; pindala 20337 m²; sihtotstarve 100% maatulundusmaa) kinnistul.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on hoonestatud maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistust välja jagada kaks elamumaa sihtotstarbega krunti ja üks avaliku kasutusega transpordimaa krunt ning elamumaa sihtotstarbega kruntidele määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused ning lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,35 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk ei ole vastuolus Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt paikneb Vana-Tartu mnt 15 kinnistu perspektiivse haljasala ja parkmetsa maa juhtotstarbega alal. Detailplaneeringuga kavandatakse väikeses ulatuses olemasoleva sihtotstarbe ja üldplaneeringu järgse maakasutuse juhtotstarbe muutmist, kuid üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist ei kavandata. Samuti ei kavandata hoonestuse kõrguspiirangu ületamist ega krundi minimaalsuuruse vähendamist. Detailplaneeringuga planeeritakse olemasoleva elamiseks kasutatava hoonestuse jaoks eraldi elamumaa krundi ja ühe täiendava elamumaa krundi moodustamist. Kavandatavad elamumaa krundid, mis järgivad piikonnas välja kujunenud krundistruktuuri, on loogiliseks jätkuks Niinesaare tee ääres asuvatele majapidamistele.

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

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid Arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei ole vajalik koostada detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut ning detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust. Keskkonningimusi tagavad nõuded seatakse detailplaneeringu koostamise käigus arvestades muuhulgas korralduse lisa 1 punktis 11.2 toodut.

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; Rae Vallavolikogu 01.11.2017 otsuse nr 14 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1; Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringust; Rae

valla, huvitatud isiku ja detailplaneeringu koostaja Arhitektuuribüroo Optimal Projekt OÜ vahel sõlmitud ja 10.11.2020 jõustunud lepingust; huvitatud isiku taotlusest; Rae Vallavalitsuse maa- ja keskkonnakomisjoni ettepanekust ning olles tutvunud detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadega, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Algatada Peetri aleviku Vana-Tartu mnt 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine Harjumaal Rae vallas Peetri alevikus ligikaudu 0,35 ha suuruse ala planeerimiseks.
2. Kinnitada Peetri aleviku Vana-Tartu mnt 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, mis kehtivad kuni 15. detsember 2021, vastavalt korralduse lisale 1.
3. Avaldada teade detailplaneeringu koostamise algatamise kohta Ametlikes Teadaannetes ja Rae valla kodulehel.
4. Teavitada detailplaneeringu koostamise algatamisest ajalehtedes Harju Elu ja Rae Sõnumid ning valitsusasutusi, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb, ning isikuid, kelle õigusi või huve võib detailplaneering puudutada.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
6. 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

LÄHTESEISUKOHAD

Peetri aleviku Vana-Tartu mnt 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on hoonestatud maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistust välja jagada kaks elamumaa sihtotstarbega krunti ja üks avaliku kasutusega transpordimaa krunt ning elamumaa sihtotstarbega kruntidele määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused ning lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,35 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk ei ole vastuolus Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt paikneb Vana-Tartu mnt 15 kinnistu perspektiivse haljasala ja parkmetsa maa juhtotstarbega alal. Detailplaneeringuga kavandatakse väikeses ulatuses olemasoleva sihtotstarbe ja üldplaneeringu järgse maakasutuse juhtotstarbe muutmist, kuid üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist ei kavandata. Samuti ei kavandata hoonestuse kõrguspiirangu ületamist ega krundi minimaalsuuruse vähendamist. Detailplaneeringuga planeeritakse olemasoleva elamiseks kasutatava hoonestuse jaoks eraldi elamumaa krundi ja ühe täiendava elamumaa krundi moodustamist. Kavandatavad elamumaa krundid, mis järgivad piikonnas välja kujunenud krundistruktuuri, on loogiliseks jätkuks Niinesaare tee ääres asuvatele majapidamistele.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT, MAAOMAND

2.1.1. Planeeritav ala asub Peetri aleviku lääne osas, Vana-Tartu mnt ja Niinesaare tee ristmiku vahetus läheduses, olemasolevate ja varem planeeritud väikeelamute piirkonnas. Juurdepääs planeeritavale alale on planeeritud Niinesaare teelt.

2.1.2. Planeeritava ala moodustab ligikaudu 0,35 ha Vana-Tartu mnt 15 kinnistust (registriosa 5774602; katastritunnus 65301:001:5096; pindala 20337 m²; sihtotstarve 100% maatulundusmaa omanik on I. Savolainen).

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

2.1.4. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,35 ha.



2.2. HOONESTUS JA HALJASTUS

Ehitisregistri andmetel on Vana-Tartu mnt 15 kinnistul elamu (ehitisregistri kood 116017572, ehitisealune pind 99 m²) ja abihoone (ehitisregistri kood 116017573, ehitisealune pind 62 m²). Kinnistul on kõrghaljastust. Kinnistut läbib ida-lääne suunaline kraav.

2.3. TEHNOVÕRGUD

Vana-Tartu mnt 15 kinnistul asuvad vee- ja kanalisatsioonitrass. Niinesaare teel asuvad elektrimaakaabelliin, gaasitrass ja sidetrass.

2.4. PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Puurkaevu sanitaarkaitseala, puurkaev (PRK0015849);
- Vana-Tartu mnt kaitsevöönd 30 m äärmisest teekatemärgisest;
- Niinesaare tee kaitsevöönd 10 m äärmisest teekatemärgisest;
- Elektripaigaldise kaitsevöönd, elektrimaakaabelliin (KKL91267702);
- Sideehitise kaitsevöönd, sideehitis maismaal (159236386).

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

- 1) Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering;
- 2) Rae 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) Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- 6) Rae Vallavalitsuse 19.05.2020 korraldusega nr 709 kehtestatud Peetri aleviku Kungla tee 36 kinnistu ja lähiala detailplaneering;
- 7) Katastriüksuse plaan.

3.2. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:500 koos tehnovõrkudega ja kinnistute piiridega, sh naaberkinnistute piirid ja aadressid. Geodeetiline alusplaan tuleb digitaalselt esitada Rae valla digitaaljooniste arhiivi aadressil <https://iseteenindus.rae.ee/>.

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 ja tehnovõrgud. Kruntide moodustamine ja ehitusõigus anda detailplaneeringu põhijoonisel tabeli kujul.

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

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

4.2. KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

4.2.1. Planeeritava elamumaa krundi minimaalne suurus on 1500 m². Ehitisealune pind planeerida 10-15% krundi pinnast. Elamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 8 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m. Hoonete katusekalle määrata kontaktvööndi üldise lähenduse järgi. Määrata hoone ±0.00. Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“).

4.2.2. Elamumaa krundi hoonestustingimuste väljatöötamisel tuleb arvestada kontaktvööndis üldiselt väljakujunenud hoonestuslaadiga. Kasutada ja omavahel kombineerida kahte erinevat materjali ja liigendatud fassaadi. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun). Abihoone ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga.

4.2.3. Planeeritaval krundil määrata ehitisealune pind ja täisehitus, hoone arhitektuursed parameetrid ja kujundusprintsipid (korruselisus, maksimaalne kõrgus, välisviimistlus).

4.2.4. Näidata ära võimalikud/soovitavad hoonete asukohad.

4.2.5. Määrata ehitusjoon.

4.2.6. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

4.3 HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1. Elamumaa krundil näha ette krundi iga 300 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 6 m. Elamumaa krundi ümber võib olla kuni 1,5 m piire. Piirded ei tohi avaneda tänava poole. Piire peab olema puidust lattaed või võrkpiire hekiga. Määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist.

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

4.4. TEED

4.4.1. Juurdepääs planeeritavatele elamumaa kruntidele näha ette Niinesaare teelt.

4.4.2. Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas esitada parkimiskohtade arv. Parkimine lahendada moodustatavate elamumaa kruntide siseselt. Parkimiskohad

planeerida vastavalt Rae valla üldplaneeringule, minimaalselt 2 kohta ühe elamuühiku kohta.

4.4.3. Moodustada Niinesaare tee ja Vana-Tartu maantee laiendamiseks transpordimaa krunt kooskõlas Rae Vallavalitsuse 19.05.2020 korraldusega nr 709 kehtestatud Peetri aleviku Kungla tee 36 kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga.

4.5. TEHNOVÕRGUD

4.5.1. Tehnovõrgud lahendada ühisvõrkude baasil. Anda tehnovõrkude koondplaan koos uute tehnovõrkude äranäitamisega kooskõlastatult tehnovõrkude valdajatega. Koondplaani alusplaanina kasutada vormistatud detailplaneeringu joonist M 1:500 või 1:1000. Vajadusel määrata tehnovõrkude jaoks servituudi- või kitsendustega alad. Planeeringuala peab haarama kogu võrguühenduse. Tehnilised tingimused taotleb huvitatud isik või projekterija võrguvaldajalt vastavalt nende vahelisele lepingule.

4.5.2. Vee- ja kanalisatsioonivõrgud 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. Kavandatavate hoonete soojavarustus lahendada vastavalt huvitatud isiku soovidele.

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

4.5.7. Lahendada tuletõrje veevarustus.

5. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

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

5.2. Detailplaneering koostatakse koostöös planeeritava ala kinnisasja ja naaberkinnisasja omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude valdajatega. Lisaks on detailplaneeringu lahendus vajalik kooskõlastada järgmiste ametkondadega:

- Põhja-Eesti päästkeskus;
- Terviseamet
- Maanteeamet

5.3. Koostöös saadud nõusolekud detailplaneeringu lahendusele ja tehnovõrkude valdajate kooskõlastused lisada detailplaneeringule tabeli kujul.

6. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

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

6.2. Joonistest on vajalik esitada situatsiooniskeem, kontaktvöönd naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaani kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool ja fotodega

olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, tehnovõrkude plaan M 1:500 või 1:1000, illustreeriv joonis, teede lõiked, tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eesvooluni.

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

Lisaks esitada ühes eksemplaris värviline detailplaneeringu põhijoonis avalikustamise läbiviimiseks.

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

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

6.6. Detailplaneering tuleb enne kehtestamist sisestada heaks kiitmiseks Rae valla digitaaljooniste arhiivi aadressil: <https://iseteenindus.rae.ee/>.

6.7. Detailplaneeringu tärkandmete planID on DP1093.

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. Planeeringuala paikneb vastavalt Harjumaa radoonikaardile normaalse radoonisisaldusega pinnase (30-50 kBq/m³) piirkonnas. Planeeringu käigus ette näha meetmed radoonisisalduse vähendamiseks hoonetes.

8.2. Ülejäänud detailplaneeringu koostamiseks vajalikud uuringud selguvad detailplaneeringu koostamise käigus.

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 geoinfosüsteemist <http://map.rae.ee>. Süsteem võimaldab tutvuda ja infot saada kehtivate ja algatatud detailplaneeringute kohta, tutvuda ja alla laadida detailplaneeringu menetlusdokumentide ja materjalidega ning saada infot detailplaneeringu menetlusstaadiumi kohta.

10. LÄHTESEISUKOHTADE KEHTIVUS

Käesolevad lähteseisukohad kehtivad kuni 15. detsember 2021.

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

11. KESKKONNAMÕJU STRATEEGILINE HINDAMINE

11.1. Antud detailplaneeringu näol ei ole tegemist keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendiga, kuna sellega ei kavandata tegevusi, mis kuuluvad KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste nimistusse, mille korral on keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) läbiviimine kohustuslik.

Selgitamaks välja, kas antud detailplaneering on KeHJS § 33 lõike 2 punktis 4 nimetatud detailplaneering (so detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruks nimetatud tegevust), mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang, on koostatud järgnev analüüs.

Käesoleval juhul kuulub kavandatav tegevus KeHJS § 6 lõike 2 punktis 10 nimetatud tegevuse alla, so tegemist on infrastruktuuri ehitamisega ja hilisema kasutamisega. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ § 13 punkti 2 kohaselt tuleb keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang anda infrastruktuuri ehitamisevaldkonnas muu hulgas ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni projektide arendamise korral. Antud detailplaneeringuga kavandatakse üksnes ühe lisanduva majapidamise ühendamist lähedal asuvate tehnovõrkudega, mistõttu on kavandatava tegevuse mõju väga väike. Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega KSH läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik ning arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu, ei ole vajalik anda detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangut.

Rae Vallavalitsusele teadaolevast informatsioonist ei kaasne tegevusega olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

11.2. Planeeringu koostamise käigus on vajalik:

11.2.1. 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 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“;

11.2.2. lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldamine kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda standardist EVS 843 „Linnatänavad“;

11.2.3. läbi kaaluda võimalikud avariilukorrad ning nende vältimise meetmed ja nende esinemise korral käitumise reeglid;

11.2.4. 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;

11.2.5. välja selgitada radooniohje meetmete rakendamise vajadus ja vajadusel tagada radooniohutu keskkond hoonete siseruumides, rakendades vastavaid kehtiva standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid. Harjumaa radoonikaardi andmetel paikneb detailplaneeringuala normaalse radoonisisaldusega (30-50 kBq/m³) pinnase piirkonnas;

11.2.6. 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 norme;

11.2.7. lähtuda hoonete projekteerimisel standardist EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ ja tagada piisavad insolatsioonitingimused vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja büroorumides“;

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

Koostas:

Ivo Heinrich Arro

peaarhitekt