



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

02. juuni 2020 nr 756

Järveküla Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on esitanud taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Järvekülas asuval Andresepõllu kinnistul, suurusega 8,91 ha, katastritunnus 65301:001:1591, sihtotstarve 100% maatulundusmaa, kinnistusregistri registriosa nr 10858402.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kinnistute senine sihtotstarve maatulundusmaast elamumaaks ning seda teenindavateks ühiskondlike ehitiste maaks, üldkasutatavaks maaks ja transpordimaa kinnistuteks. Määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääs ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 9,0 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarveteks on määratud osaliselt perspektiivne elamumaa ning perspektiivne ühiskondlike hoonete maa.

Detailplaneeringu:

- koostamise algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Rae Vallavalitsus (aadress Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301, Harjumaa);
- koostaja on Optimal Projekt OÜ (aadress Keemia tn 4, Tallinn, 10615, 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, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik.

Otsuses ja otsuse lisas 1 „Järveküla Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang“ toodu osas on Keskkonnaamet, Muinsuskaitseamet ja Päästeamet andnud oma seisukohad, milles vastuväiteid ei esitatud.

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

eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 13 punktist 2; Rae Vallavolikogu 01.11.2017 otsusega nr 14 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1; Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringust; Rae valla, huvitatud isiku ja puudutatud isiku ning detailplaneeringu koostaja vahel sõlmitud ja 07.04.2020 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 Järveküla Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine Harjumaal Rae vallas Järvekülas ligikaudu 9,0 ha suuruse ala planeerimiseks.
2. Jätta algatamata Järveküla Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada korralduse lisa 1 peatükis 5 tooduga.
3. Kinnitada Järveküla Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, mis kehtivad kuni 02. juuni 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, 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/

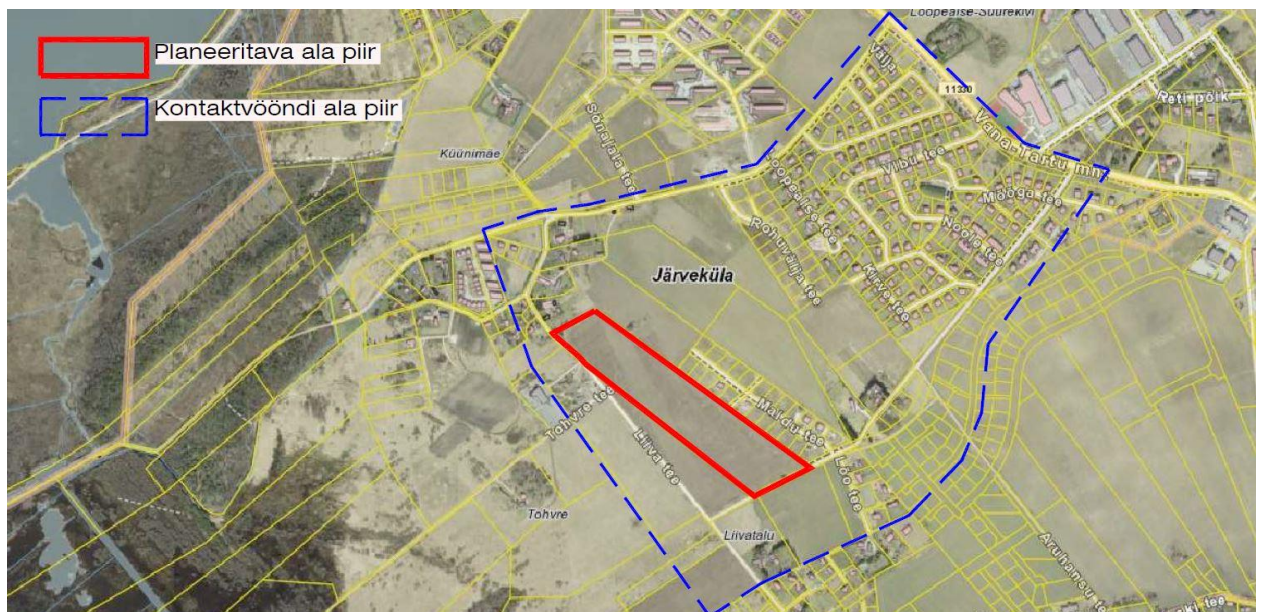
Martin Minn
vallasekretär

Järveküla Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang

1. TAUST

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kinnistute senine sihtotstarve maatulundusmaast elamumaaks ning seda teenindavateks ühiskondlike ehitiste maaks, üldkasutatavaks maaks ja transpordimaa kinnistuteks. Määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääs ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 9,0 ha (joonis 1).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarveteks on määratud osaliselt perspektiivne elamumaa ning perspektiivne ühiskondlike hoonete maa.



Joonis 1. Detailplaneeringu ala piir (punase raamjoonega) ja kontaktvööndi ala piir (sinise katkendjoonega)

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 eelhinnang, 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 eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 13 punkti 2

kohaselt peab KSH vajalikkust kaaluma muuhulgas keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 ning määruses nimetatata juhul ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla, ülikooli, vangla, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamisel. KeHJS § 33 lõike 3 kohaselt tuleb detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH vajalikkuse üle otsustada lähtudes detailplaneeringu iseloomust ja sisust, detailplaneeringu elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast ning § 33 lõikes 6 nimetatud asutuste seisukohtadest.

Eelhinnangu koostamisel on lähtutud KeHJS § 33 lõigetes 2 – 6 toodud nõudeid ning Keskkonnaministeeriumi kodulehel olevast juhendist: 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 muuta kinnistute senine sihtotstarve maatulundusmaast elamumaaks ning seda teenindavateks ühiskondlike ehitiste jaoks, üldkasutatavaks jaoks ja transpordimaa kinnistuteks. Määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääs ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 9,0 ha. Planeeritav ala asub Andresepõllu kinnistul (katastritunnus 65301:001:1591, sihtotstarve 100% maatulundusmaa, kinnistusregistri registriosana nr 10858402).

Detailplaneering on aluseks lähiaastate ehitustegevusele. Planeeringu kehtestamiseni võib minna ligikaudu 2 aastat, millele lisandub ehitusprojektide koostamine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine. Kuivõrd kiiresti arendaja suudab kinnistuid realiseerida, ei ole käesolevalt teada.

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Kindluse tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 20 m;
- Liiva tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 20 m;
- Elektriõhuliin alla 1kV tunnusega M272696113 kaitsevöönd 2 m liini teljest mõlemale poole;
- Kultusekivi „Tohtrikivi“ (tunnusega 18738) muinsuskaitseala või kinnismälestise kaitsevöönd $r=50$ m;

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. Planeeringualal ei asu maakonnaplaneeringus märgitud olulisi objekte ega väärtusi.

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu järgi on tegemist planeeringuala, kus maakasutuse juhtotstarveteks on määratud osaliselt perspektiivne elamumaa ning perspektiivne ühiskondlike hoonete maa.



Joonis 2. Väljavõte kehtivast üldplaneeringust

Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava (ÜVK) aastateks 2017-2028 kohaselt asub planeeringuala ühisveevärgi ja kanalisatsiooni piirkonnas, mille vee-ettevõtjaks on määratud AS ELVESO, kes väljastab vastavad tehnilised tingimused detailplaneeringule. Detailplaneering ei mõjuta ÜVK-d.

Vastavalt Rae valla geoinfosüsteemile planeeringualal algatatud ja kehtivaid detailplaneeringuid ei ole.

2.3. Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse

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

Detailplaneeringu tasandit arvestades ei ole see otseseks vahendiks nt riiklike keskkonnakaalutluste muutmisel. Samas arvestab detailplaneeringu menetluse protsess riiklike normatiividega sh Euroopa Liidu normidega, mis tulenevad mh keskkonnakaalutlustest.

Lähtuvalt detailplaneeringu sisust ja planeerimiseseaduse §is 126 määratud detailplaneeringu ülesannetest, ei oma planeerimisdokument mõju keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse.

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. Maa-ameti geoloogia kardirakenduse kohaselt paikneb vaadeldav ala Harju lavamaal. Aluspõhjas on Ülem-Ordoviitsiumi ladestiku Kahula kihistu üksus 1 (varem Jõhvi kihistu), milles on savikas lubjakivi ja mergel. Pinnakatteks on detailplaneeringu ala ülemises osas moreen, milles on liivsavi ja saviliiv kividega rähk ning detailplaneeringu ala alumises osas õhukese pinnakatteta ala ehk alvar.

Maavarad. Vastavalt Maa-ameti maardlate kaardirakenduse andmetele (28.04.2020) on lähim kohaliku tähtsusega maardla (Rae turbatootmismaardla, registrikaardi nr 280) planeeringualast ca 3.1 km kaugusel kirde suunas. Männiku liivakarjäär (registrikaardi nr 362) asub ca 3.1 km kaugusel edela suunas.

Mullastik. Maa-ameti mullakaardi (28.04.2020) andmete järgi on planeeringualal leetjad mullad (KI) ja gleistunud leostunud mullad (Kog).

Radoon. Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal normaalse radoonisisaldusega pinnas (30 – 50 kBq/m³). Antud radooniriski levilate kaart on pigem suuremat piirkonda iseloomustav ning radooni sisaldus võib võrdlemisi väikeste vahemaade (sh detailplaneeringuga hõlmatava ala) ulatuses varieeruda üsna oluliselt.

Planeeritav tegevus ei mõjuta radooni, küll aga mõjutab radoon planeeritavat tegevust. Kuivõrd kavandatava tegevusega kaasneb ka elamute ehitus, on tarvilik kasutusele võtta radoonihje meetmed, selleks tuleb eelnevalt 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/m³ ning hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides radoonitase olema alla 300 Bq/m³.

2.4.2. Põhja- ja pinnavesi

Vastavalt Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi andmetele (28.04.2020) jääb planeeringuala põhiliselt kaitsmata põhjaveega alale.

Planeeringualal on silur-ordoviitsiumi põhjaveekihi veekompleks, mille veeandmus kohta on järgmised andmed esitatud: lõhelised ja karstunud kivimid veeandvusega 0,1...0,5 l·s⁻¹m⁻¹.

Lähim maaparandusehitist reguleeriv võrk (KATKU I) asu kagusuunas umbes 1,4 km kaugusel.

Planeeritaval alal puuduvad Keskkonnaregistri (28.04.2020) andmetel puurkaevud ning pinnaveeobjektid. Planeeritava ala kõrval suvad kinnised soojuspuuraugud koodidega: PRK0060076, PRK0060077, PRK0060078, PRK0060079, PRK0060080 ja PRK0060081.

Keskkonnaregistri andmetel ei ole seisuga 28.04.2020 planeeritaval alal pinna- ega põhjavee objekte.

Detailplaneeringu kõrval kinnistu (65301:001:3962) piirkonnas esineb lokaalselt üleujutusi.

2.4.3 Heited: müra ja vibratsioon, õhusaaste, tahked jäätmed, nõrgvesi

Müra. Detailplaneeringuga hõlmatava ala kõrval oleva Järveküla Turu, Kindluse, Liiva ja Veski tee vahelise ala detailplaneeringu menetluse raames on läbi viidud liikluse müra hinnang (Töö nr 18003244), mis ei käsitle antud detailplaneeringust tulenevat liikluskõormust. Selle peatükis 5 „Järeldused ja soovitusel“ toodi välja, et planeeritud hoonestusalade müratase vastab üldjuhul II kategooria alade sihtväärtuse nõuetele (sihtväärtus on vastavalt 55 dB päeval ja 50 dB öösel). Sihtväärtuse ületamist võib arvutuslikult esineda ainult planeeringuala põhjapoolse osa suurema liikluskõormusega

teelõikude ääres päevasel ajal. Sihtväärtuse ületamine saab esineda peamiselt tiptunnil, ülejäänud ajal päevast ning öösel on sihtväärtuse nõuded ka põhjapoolsete suurema liikluskoormusega teelõikude ääres üldjuhul täidetud.

Detailplaneeringu alast ca 300 m kaugusele põhjasuunas kavandatakse Tallinn-Väike ringteed.

Vibratsioon. Planeeritaval alal ega selle ümbruses ei ole vibratsiooni põhjustavaid objekte.

Õhusaaste. Keskkonnaotsuste infosüsteemi (KOTKAS) kohaselt ei asu planeeritava ala läheduses õhusaasteluba omavaid objekte. Fooniline õhusaaste tuleneb põhiliselt transpordist ja lokaalsetest seadmetest. Rae vallas ei ole teostatud fooni mõõtmisi. Kõige lähemad õhuseirejaamad asuvad Tallinnas.

Tahked jäätmed. Planeeritaval alal ei asu tahkeid jäätmeid.

Nõrgvesi. Planeeritaval alal ei ole nõrgvett.

2.4.4. Rohevõrgustik, taimestik ja loomastik

Rohevõrgustik. Väärtuslik kõrghaljastus puudub. Vastavalt Maa-ameti maainfo kaardirakendusele (28.04.2020) on planeeringuala peamiselt haritav põllumaa, mis ei kuulu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgi rohevõrgustiku ega ka üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku piirkonda.

Taimestik. Detailplaneeringuala on maatulundusmaa, kus puudub kõrghaljastus. Planeeringualal ja selle kontaktvööndis puuduvad väärtuslikud elupaigad. Bioloogiline mitmekesisus ja populatsioonide arvukus on madal. Tegu on inimtegevusest tugevalt mõjutatud keskkonnaga.

Loomastik. Planeeringualal puuduvad ulukite jaoks olulised elupaigad või toitumisalad. Ulukid (kitsed, jänessed jm) kasutavad antud ala kohati oma rändeteena ja on pigem eksikülalised.

2.4.5. Kaitstavad loodusobjektid, s.h Natura 2000 alad

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

Keskkonnaregistri ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakenduse (28.04.2020) 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 2000 ala on Rahumäe loodusala (EE0010143) ca 6.2 km kaugusel loode suunas.

Lähim kaitstav loodusobjekt Ülemiste-Väike konnakotka püsielupaik (KLO3001481) asub 1,8 km edelasuunas. Läänesuunas ca 2,7 km kaugusel asuvad hiireviu (KLO9115424) ja vääriselupaigad: VEP154068 ja VEP154069. Loodesuunas ca 1.6 km kaugusel asub roo-lookull (KLO9115425). Põhjasuunas ca 1.2 km kaugusel asub nahkhiirelane *Vespertilionidae sp* (KLO9100391).

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.

Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakenduse andmetel (28.04.2020) asub planeeringualal arheoloogiamälestise kultusekivi "Tohtrikivi" (registrinumber 18738) kaitsevöönd.

Planeeringuala läheduses ca 300 m läänesuunas on Kultusekivi (registrinumber 18737).

Pärandkultuuri objekte planeeritaval alal ei asu.

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

Detailplaneeringuga kavandatu ei ole otseselt seotud jäätmekäitluse või veekaitsega ega Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide ülevõtmisega. Tulenevalt tegevuse iseloomust ei oma planeerimisdokument tähtsust Euroopa Liidu keskkonnaalaste 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

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kinnistute senine sihtotstarve maatulundusmaast elamumaaks ning seda teenindavateks ühiskondlike ehitiste jaoks, üldkasutatavaks jaoks ja transpordimaa kinnistuteks. Määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääs ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 9,0 ha.

Planeeritava ala näitajad (täpsustuvad planeeringu koostamise ja menetluse käigus) on järgmised:

Planeeritava ala suurus ca 9 ha.

Parkimiskohtadeks planeeritakse 177 kohta.

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. Seega avaldatakse pinnasele mõju. 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.

Detailplaneeringu kontaktvööndi lõunaosas esineb lokaalseid üleujutusi. Detailplaneeringu ala kõrval koostati Rae vallas Järvekülas Turu, Kindluse, Liiva ja Veski tee vahelise ala detailplaneeringu I etapi menetluse raames uuring „Rae vallas Järvekülas Turu, Kindluse, Liiva ja Veski tee vahelise ala detailplaneeringu sademevee ärajuhtimise uuring“ (töö nr 18003242, 2019). Antud detailplaneeringu raames tuleb ülaltoodud töö aluseks võtta ning arvestada tuleb ASi Elveso tehniliste tingimustega. 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“.

ÜVK peatüki 10.4 „Sademevee käitluse põhiprintsiibid“ peavad olema aluseks sademevee minimeerimisel. Veeseadus § 129 lg 1 ja 3 määratleb, et sademevee käitlemisel tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks kasutatavaid looduslähedasi lahendusi, nagu rohealasad, viibetiike, vihmaaedasad, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist, ei käsitata sademevee suublasse juhtimisena käesoleva seaduse tähenduses.

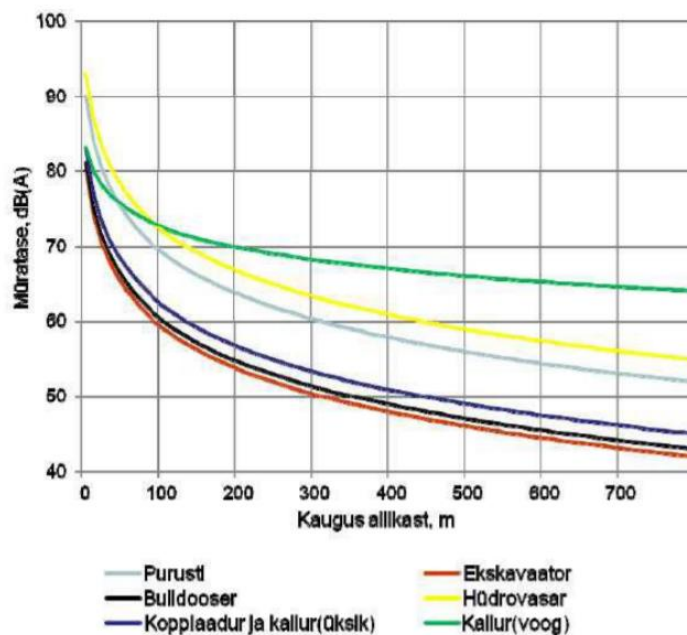
Hoonete varustamine veega ning olmereovee ja sademevee kanaliseerimine toimub väljaehitatud ja perspektiivselt ehitatavate võrkude baasil vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, mistõttu ei esine täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski. Parklate rajamisel ja sademevete ärajuhtimisel tuleb lähtuda kehtivast standardist „Linnatänavad“.

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

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

Ehitustööde läbiviimisel 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 müraallikas kaugusest ei ole lineaarne: punktallika helivõimsus (müratase) langeb pöördvõrdeliselt pindala suurenemisega ehk kauguse ruuduga, st kauguse kahekordistumisel müratase langeb 6 dB.



Joonis 3. Mürataseme sõltuvus müraallika kaugusest

Detailplaneeringu elluviimise tulemusel ning hoone ja parkimiskohtade rajamisega suureneb liikluskoormus ning seeläbi mõjutatakse liikluskorraldust. Planeeringu elluviimisega kaasneb eeldatavalt elaniku juurdekasvust tingitud liikluskoormuse suurenemine, müratase ning õhusaastatus.

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

Järveküla Turu, Kindluse, Liiva ja Veski tee vahelise ala detailplaneeringu mürauringus on välja toodud, et perspektiivses olukorras esineb kõrgeim müratase planeeringuala põhjapoolses osas (liikluse koondumise punktides Järveküla-Jüri tee lähistel). Planeeringuala siseste teede liikluskoormused vähenevad järk-järgult liikudes Järveküla-Jüri teest lõunasse, samuti vähenevad müratasemed.

Detailplaneerimise raames tuleb koostada liiklusuuring ning müra modelleerimine.

Ehitustöödest põhjustatud vibratsiooni võivad tingida eelkõige aluspinnase tihendamine jms. Üldjuhul on kõige rangemad vibratsiooninormid hoonetele (vibratsioon, mis hoonet 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 ehitismüra ja vibratsiooni piirväärtusi.

Ehitustööde käigus toimub ehitusobjekti valgustamine. Võrreldes olemasoleva olukorraga võib valgustusest tulenev keskkonnamõju olla häiriv. Kinnistutele rajatava hooneümbruse valgus(reostus) võib suurendada 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 olla tahkete osakeste heide. Ehitustööde kavandamisel tuleb läbi mõelda ja tööohutuse plaanis kirjeldada 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 hindamiskiirid“.

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

Olmejäätmeid tekib ehitustegevuse käigus eeldatavalt vähe. Tekkivate jäätmete kogused ei ole teada. Nii detailplaneeringuga kavandatud ehitustegevuse kui hilisema hoonete/rajatiste kasutamise käigus tekkivad jäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale seadusandlusele. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatava ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud jäätmeseaduses ning Rae valla jäätmehoolduseeskirjas, kus on välja toodud ka 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 looduskaitsealadele. Ehitus ja kasutusaegselt peab arvestama kultuuriväärtuste säilitamisega.

Mõju rohevõrgustikule, taimestikule ja loomastikule

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

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

Ehitustegevuse raames olemasolev taimestik suures osas hävineb. Kuna alal puudub väärtuslik bioloogiline mitmekesisus ja populatsioonide arvukus on madal, siis mõju on väike. Kasutusaegselt haljastatakse krundid, detailplaneeringus nähakse ette minimaalne 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 alal asub kultuurimälestise kaitsevöönd, mistõttu on oluline tagada muinsuskaitseaduse §idest 58 ja 59 tulenevad nõuded.

Muinsuskaitseaduse § 61 lg 3 kohaselt koostatakse detailplaneeringu eritingimused, kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd.

Kasutusaegselt ei ole ette näha mõju arheoloogiamälestistele ja väärtuslikele maastikele.

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

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

Planeeritava tegevusega kaasneva keskkonnamõju võib jagada eelkõige kaheks - ehitiste ehitamisega (teede ja hoonete rajamine) ja ehitiste hilisema kasutamise seotud mõjudeks. Arvestades planeeritavat ala ümbritseva ala kasutust, ei too detailplaneeringu

elluviimine (sh planeeritavate ehitiste ehitamine ja nende hilisem kasutamine) kaasa olulisi mõjusid.

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

Õhusaaste on tõenäoline ehitustegevuse protsessis ehitusmasinate kasutuse tõttu. Valmishitatud ehitiste kasutamisel võib esineda teatud määral transpordist tulenevat müra- ja valgusreostust.

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 veevariide, 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 planeeringualaga. Kõige suurema ruumilise ulatusega on ehitusaegsed mõjud müra ja õhusaaste osas. Müra ja õhusaaste võivad hinnanguliselt kanduda soodsate tingimuste puhul 300 – 500 m kaugusele (sõltuvad tuule suunast, tugevusest, õhurõhust jne).

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

Eeldatavalt mõjutatav elanikkond on Järveküla küla, mis on kiiresti arenev ning kuhu tuleb jätkuvalt uusi inimesi juurde elama.

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

Arendustegevuse tulemusena muutub olemasolev maakasutus – haritav põllumaa asendub elamu- ja transpordimaa kruntidega, kuhu on kavandatakse hoonestust ning infrastruktuuri. Põllukooslused hävivad. Planeeringuga nähakse ette kõrghaljastuse rajamist. Planeeringualal ei paikne maardlaid ega looduskaitseobjekte. Planeeringualale ulatub kultuurimälestise kaitsevöönd.

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

3.5. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele

Vastavalt Keskkonnaregistri ja Maa-ameti kaardirakenduse andmetele (28.04.2020) ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, mistõttu mõju neile puudub.

3.6. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale

Vastavalt Keskkonnaregistri ja Maa-ameti kaardirakenduse andmetele (28.04.2020) 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 ja Muinsuskaitseametile.

Keskkonnaamet märgib oma 29.05.2020 kirjas nr 6-5/20/6903-2, et lähtudes esitatud materjalidest ja teadaolevast informatsioonist on Keskkonnaamet seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Seisukoht on antud Keskkonnaameti pädevusse jäävas osas.

Päästeamet märgib oma 21.05.2020 kirjas nr 7.2-3.1/4632-2, et Päästeameti esindajana antud menetluses puuduvad seisukohad.

Muinsuskaitseamet märgib oma 11.05.2020 kirjas nr 5.1-17.5/1062-1, et detailplaneeringust tulenev mõju kivile ja sellega seotud võimalikule kultuurkihile kivi kaitsevööndis minimaalne. Arheoloogiamälestise lähedusest tingituna tuleb ka kaevetöödel väljaspool mälestise ja selle kaitsevööndi ala arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) tuleb sellisel juhul tööd katkestada, jätta leid leiukohta ja teatada sellest Muinsuskaitseametile.

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.

Seal hulgas tuleb esitada ehitusprojekti järgmised nõuded:

5.2.1. Ehitustööde kavandamisel tuleb läbi mõelda ja tööohutuse plaanis kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse leviva võlmu, 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 vastavalt „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“ § 28 lg 3 punktides 1-4 nõutud informatsioon;

5.2.4. Pidama kinni „Rae valla heakorraeeskirja kinnitamine“ peatükis 3 „Heakorra nõuded ehitajale ja kaevajale“ esitatud nõuetest;

5.3. Tagada, et nii ehitustegevusega kui ka edaspidise hoonete kasutamise ja liiklusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja sotsiaalministri 17.05.2002

määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud müra ja vibratsiooni piirväärtusi;

5.4. Tagada ehitus- ja kasutusaegsed õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määrusele nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid“;

5.5. Arvestada lähiümbruste planeeringutega ja tagada piisav insolatsioon vastavalt standardile EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“;

5.6. Välja selgitada radooniohje meetmete rakendamise vajadus (teostada mõõtmised pinnaseõhust) ja vajadusel tagada radooniohutu keskkond hoonete siseruumides, rakendades standardi EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodud;

5.7. Detailplaneeringu ala kõrval koostati Rae vallas Järvekülas Turu, Kindluse, Liiva ja Veski tee vahelise ala detailplaneeringu I etapi menetluse raames uuring „Rae vallas Järvekülas Turu, Kindluse, Liiva ja Veski tee vahelise ala detailplaneeringu sademevee ärajuhtimise uuring“ (töö nr 18003242, 2019). Antud detailplaneeringu raames tuleb ülaltoodud töö vajadusel aluseks võtta ja vajadusel tuleb sellega arvestada. Ülaltoodud töö aluseks võtmise vajadus sõltub ASi Elveso tehnilistest tingimustest.

5.8. Ette näha meetmed põhjavee kaitseks, kuna planeeritav ala paikneb kaitsmata põhjaveega alal. Sademevee minimeerimise aluseks tuleb võtta ÜVK 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“. Juhinduda veeseadus § 129 lg 1 ja 3 toodust;

5.9. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldamine eelistatult vastavalt punktides 5.7 ja 5.8 toodule või kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega;

5.10. Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda kehtivast standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“;

5.11. Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine;

5.12. Hoonete projekteerimisel lähtuda standardist EVS 842:2003 „Ehitise helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“

5.13. 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;

5.14. Elamumaa krundi puhul näha ette iga krundi 300 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6 m.

5.15. Parklate alad liigendada madal- ja kõrghaljastusega;

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

5.17. Analüüsida keskkonnalubade taotlemise vajadust lähtuvalt kavandatavast tegevusest;

5.18. Arvestada Muinsuskaitseameti 11.05.2020 kirjas nr 5.1-17.5/1062-1 esitatud märkusega.

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 Järveküla Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osas.

Rae Vallavalitsusele teadaolevast informatsioonist tulenevalt saab järeldada, et kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt ja käesoleva lisa 1 peatükis 5 toodu osas detailplaneeringu koostamise, projekteerimise ja ehitustegevuse käigus.

Koostas:
Pille Vals
planeeringute spetsialist

LÄHTESEISUKOHAD

Järveküla Andresepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kinnistute senine sihtotstarve maatulundusmaast elamumaaks ning seda teenindavateks ühiskondlike ehitiste maaks, üldkasutatavaks maaks ja transpordimaa kinnistuteks. Määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääs ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarveteks on määratud osaliselt perspektiivne elamumaa ning perspektiivne ühiskondlike hoonete maa.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

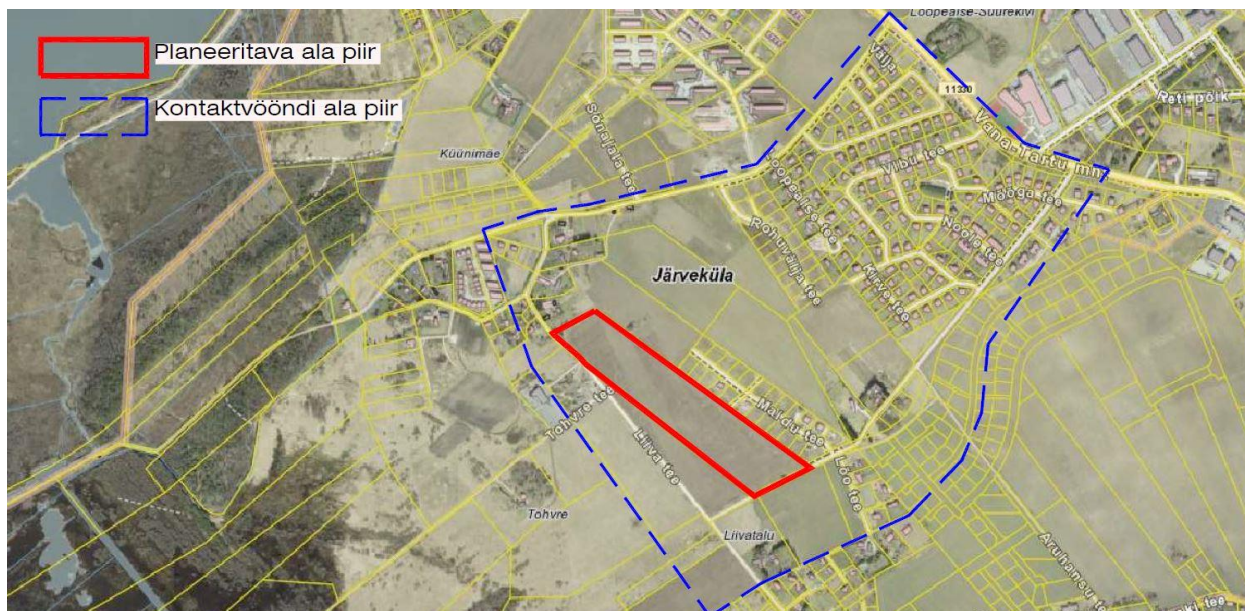
2.1. ASUKOHT, MAAOMAND

2.1.1. Planeeritav ala asub Järvekülas, Liiva tee ja Kindluse tee ristmikul vahetus naabruses, perspektiivses äri- ja väikeelamute piirkonnas. Juurdepääs planeeritavale alale on planeeritud avalikult kasutatavalt Kindluse ja Liiva teelt ning perspektiivselt Vana-Järveküla tee ühenduselt.

2.1.2. Planeeritava ala moodustab Andresepõllu kinnistu, suurusega 8,91 ha, katastritunnus 65301:001:1591, sihtotstarve 100% maatulundusmaa, kinnistusregistri registriosa nr 10858402.

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

2.1.4. Planeeringuala suurus on ligikaudu 9,0 ha.



2.2. HOONESTUS JA HALJASTUS

Andresepõllu kinnistu on ehtisregistri andmetel hoonestamata. Planeeringuala on hetkel haritav põllumaa, väärtuslik kõrghaljastus puudub. Reljeefilt on kinnistu tasane, kõrgused on vahemikus 41,0 – 46,0 m.

2.3. TEHNOVÕRGUD

Planeeritavalt ala läbib elektriõhuliin alla 1kV tunnusega M272696113.

2.4. PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Kindluse tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 20 m;
- Liiva tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 20 m;
- Elektriõhuliin alla 1kV tunnusega M272696113 kaitsevöönd 2 m liini teljest mõlemale poole;
- Kultusekivi „Tohtrikivi“ (tunnusega 18738) muinsuskaitseala või kinnismälestise kaitsevöönd $r=50$ m;

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

1. Rae valla üldplaneering (21.05.2013);
2. Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (algatatud 15.11.2016);
3. Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 - 2028;
4. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
5. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 “Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
6. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
7. Järveküla Tohvre-Kivi, Tohvre-Põllu, Tohvre-Metsa katastriüksuste ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 29.01.2019 korraldusega nr 175);
8. Järveküla Sepa-Maidu kinnistu detailplaneering (kehtestatud 01.09.2015 korraldusega nr 1240);

9. Tallinna väikese ringtee eskiisprojekt ning koostamisel oleva Riigitee nr 96 Tallinn - Peetri alevik - Tallinn (Tallinna väikese ringtee) eelprojektiga, Reaalprojekti OÜ töö;
10. Katastriüksuse plaan.

3.2. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÖDISTUSED JA UURINGUD

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:500 koos tehnoõrkudega ja kinnistute piiridega (ka naaberkinnistute piirid ja aadressid). Geodeetiline alusplaan tuleb digitaalselt esitada Rae valla digitaaljooniste arhiivi aadressil <https://www.rae.ee/digitaaljooniste-esitamine>.

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. 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. Uute elamualade moodustamisel tuleb järgida olemasolevat väljakujunenud ja kavandavat krundistruktuuri ning kruntide suurust piirkonnas. Planeeritavate elamumaa kruntide min suurus on 1500 m². Ühiskondlike ehitiste maa krundi min suurus on 4800 m².

4.2.2. Planeeritavate ühepereelamu krundi minimaalne suurus 1500 m² ning kahepereelamu krundi minimaalne suurus 2000 m². Ehitisalune pind planeerida 10-15% krundi pinnast. Elamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 8 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m. Elamu juurde võib rajada kuni 2 abihoonet, ehitisealuse pinnaga kokku kuni 80 m². Katusekalle määrata kontaktvööndi analüüsi käigus. Määrata hoone ±0.00.

4.2.3. Planeeritavate ridaelamute krundi koormusindeks 600. Ridaelamu juurde võib rajada kuni 2 abihoonet, ehitisealuse pinnaga kuni 40 m²/hoone. Ridaelamu korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 8 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m. Ridaelamute kruntide määrata ühtne katusekalle kvartalite kaupa ja/või hoonegruppide kaupa. Määrata hoone ±0.00.

4.2.4. Elamumaa krundi hoonestustingimuste väljatöötamisel tuleb arvestada kontaktvööndis üldiselt väljakujunenud hoonestuslaadiga. Kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale ning liigendatud fassaadi. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav. Fassaadimaterjalidena on lubatud kasutada betooni, krohvi, puitu, valdav tonaalsus hele. Imiteerivate materjalide kasutamine ei ole lubatud. Lubatud ei ole profiilplekk (v.a valtsplekk), palk ja plastmaterjalid. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall).

4.2.5. Planeeritavale ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krundile on lubatud rajada teadus-, haridus- ja lasteasutuse ning tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande sihtotstarbega

kuni 2 korruseline hoone. Liiva tee ja Kindluse tee ääres kuni 12 m kõrgune ning elamute kontaktvööndis kuni 9 m kõrgune hoone. Krundile võib rajada kuni 2 hoonet.

4.2.6. Planeeritaval krundil määrata hoonete ehitisalune pind ja täisehitus, hoonete arhitektuursed parameetrid ja kujundusprintsiibid (korruselisus, maksimaalne kõrgus, välisviimistlus).

4.2.7. Näidata ära võimalikud/soovitavad hoonete asukohad.

4.2.8. Hoonete projekteerimisel järgida Ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ toodud nõudeid.

4.2.9. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

4.3 HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1. Elamumaa kruntidel näha ette krundi iga 300 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on 6 m. Läbivate teede äärde näha ette puudealleed. Ühepereelamu ja ridaelamu krundi ümber võib olla kuni 1,5 m piire. Piirded ei tohi avaneda tänava poole. Määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist.

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

4.3.3. Planeeritavast alast moodustada min 5000 m² suurune üldkasutatav maa krunt, mis kavandada haljasala ja parkmetsa maaks, kuhu kavandada laste mänguväljakuid, palliplatse vms. Detailplaneeringu koosseisus töötada välja haljasala ja parkmetsa maa põhimõtteline lahendus ning anda väliinventari loetelu.

4.4. TEED

4.4.1. Juurdepääs planeeritavale alale on planeeritud avalikult kasutatavalt Kindluse ja Liiva teelt ning perspektiivselt Vana-Järveküla tee ühenduselt.

4.4.2. Detailplaneeringu koostamise raames kajastama materjalides eskiisprojekti staadiumis sõidutee ja kergliiklustee lahendust Sõnajala tee L1 kinnistu (registriosa 9294250; katastritunnus 65301:001:4205) ja Tohvre-Kivi katastriüksuse (registriosa 4141402; katastritunnus 65301:001:3962) vahelisel lõigul.

4.4.3. Krundi sisene tee planeerida asfalkattega, 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.

4.4.4. Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas esitada parkimiskohtade arv. Parkimine lahendada krundi siseselt. Parkimiskohad planeerida minimaalselt 2 kohta ühe elamuühiku kohta. Ühiskondlike ehitiste maa krundi puhul lähtuda parkimiskohtade kavandamisest (EVS 843:2016).

4.4.5. Kanda joonisele nähtavuskolmnurgad.

4.4.6. Kanda detailplaneeringu materjalidesse Riigitee nr 96 Tallinn - Peetri alevik - Tallinn (Tallinna väikese ringtee) eelprojekt, Reaalprojekti OÜ töö;

4.4.7. Moodustada transpordimaa krunt Kindluse tee ja Liiva tee laienduseks.

4.5. TEHNOVÕRGUD

4.5.1. Lahendada tehnovarustus planeeritaval maa-alal ühisvõrkude baasil. Anda tehnovõrkude koondplaan koos uute tehnovõrkude äranäitamisega kooskõlastatult tehnovõrkude valdajatega. Koondplaani alusplaanina kasutada vormistatud detailplaneeringu joonist M 1:500 või 1:1000. Vajadusel määrata tehnovõrkude jaoks servituudid või kitsendused. Planeeringuala peab haarama kogu võrguühenduse.

Tehnilised tingimused taotleb tellija või projekteeerija võrguvaldajatelt vastavalt nende vahelisele lepingule.

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

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

4.5.4. Sidevarustus lahendada vastavalt sideteenusepakkuja tehnilistele tingimustele.

4.5.5. Kavandatavate hoonete soojavarustus lahendada lokaalselt.

4.5.6. Lahendada tuleb vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaažvee kõrvaldus kruntidelt eelvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Täiendavate sade- ja drenaažvee ärajuhtimise lahenduse tehniliste tingimuste osas pöörduda AS-i ELVESO poole. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine. Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

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. Peale selle on detailplaneering vaja kooskõlastada järgmiste ametitega:

- Päästeameti Põhja Päästekeskus;
- Terviseamet;
- Muinsuskaitseamet.

5.3. Koostöös saadud nõusolekud detailplaneeringu lahenduse kohta ja tehnovõrkude valdajate kooskõlastused lisada detailplaneeringule 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 kaasnedavad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskkonnale. Esitada detailplaneeringu elluviimise tegevuskava.

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

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

Lisaks esitada ühes eksemplaris värviline detailplaneeringu põhijoonis avalikustamise läbiviimiseks.

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

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

6.6. Detailplaneering tuleb enne kehtestamist digitaalselt esitada heaks kiitmiseks Rae vallavalitsusele.

6.7. Detailplaneeringu tärkandmete planID on 1101.

7. PLANEERINGU KOOSTAMISE EELDATAV AJAKAVA

7.1. Detailplaneeringu lähteseisukohtade väljastamine: üks kuu;

7.2. planeeringulahenduse sisuline koostamine ja lahendusvariantide avalik tutvustamine: kuus 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 radoonisaldusega (30-50 kBq/m³) piirkonnas. Välja selgitada radoonihje meetmete rakendamise vajadus (teostada mõõtmised pinnaseõhust) ja vajadusel tagada radoonihutu keskkond hoonete siseruumides, rakendades standardi EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodut.

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

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

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

8.5. 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 02. juuni 2021.

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

Koostas:

Siim Orav

peaarhitekt