



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

12. mai 2020 nr 683

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

Kurna küla Saire kinnistu osa ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Harjumaal Rae vallas Kurna külas asuvast Saire kinnistust (registriosa 15946350; katastritunnus 65301:001:3122; suurus 54,18 ha; sihtotstarve 100% maatulundusmaa) välja jagada ärimaa ja üldkasutatava maa sihtotstarbega krundid, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused ning lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 24 ha.

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

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

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid olulisi negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik. Keskkonnakaitse tingimustega 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 Keskkonnaamet, Maanteeamet ja Põllumajandusamet, kelle seisukohtadest tulenevalt on korraldust ning korralduse lisa 1 ja 2 vastavalt täiendatud.

Arvestades eeltoodut ja lähtudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 4; planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1-4 ja 10, § 125 lõike 1 punktist 1, § 126, § 127 lõigetest 1 ja 2, § 128 lõigetest 1 ja 5-8; keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 2 punktist 10 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, § 15 punktist 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 Vallavalitsuse planeerimise-, ehituse- ja keskkonnaameti ettepanekust ning olles tutvunud korralduse lisaks olevate keskkonnamõju strateegilise

hindamise eelhinnangu ja detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadega, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Algatada Kurna küla Saire kinnistu osa ja lähiala detailplaneeringu koostamine Harjumaal Rae vallas Kurna külas ligikaudu 24 ha suuruse ala planeerimiseks.
2. Jätta algatamata Kurna küla Saire kinnistu osa ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada korralduse lisa 1 peatükis 5 tooduga.
3. Kinnitada Kurna küla Saire kinnistu osa ja lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, mis kehtivad kuni 12. mai 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, Maanteeametit, Põllumajandusametit ja teisi valitsusasutusi, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb, ning isikuid, kelle õigusi või huve võib detailplaneering puudutada.
7. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
8. Korralduse peale võib esitada Rae Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Madis Sarik
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär

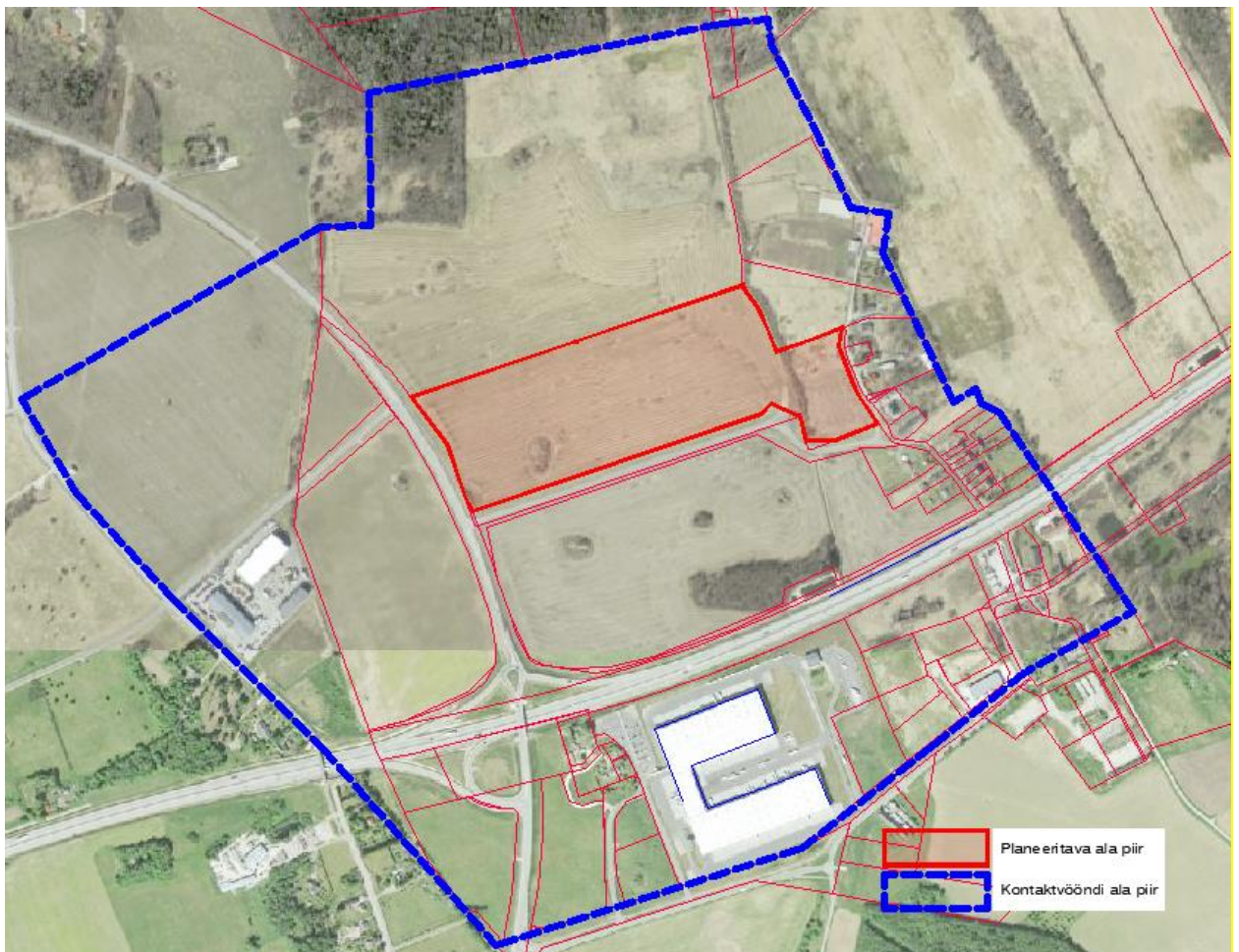
Kurna küla Saire kinnistu osa ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang

1. TAUST

Kurna küla Saire kinnistu osa ja lähiala detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) koostamise eesmärgiks on Harjumaal Rae vallas Kurna külas asuvast maatulundusmaa sihtotstarbega Saire kinnistust välja jagada ärimaa ja üldkasutatava maa sihtotstarbega krundid, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused ning lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 24 ha (vt joonis 1).

Detailplaneeringu lahenduses välistatakse planeeritavatele ärimaa kruntidele transpordi-, tööstus- ja laohoonete ning hoidlate rajamine.

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



Joonis 1. Planeeritava ala piir ja kontaktvööndi ala piir.

Kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (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 punktis 10 nimetatud tegevuse alla, s.o tegemist on infrastruktuuri ehitamisega või kasutamisega. Samuti kuulub kavandatav tegevus KeHJS § 6 lõike 2 punkti 22 tegevuse alla, s.o tegevus, mis võib kaasa tuua olulise keskkonnamõju, kuna planeeringualast põhjapool asub I kaitsekategooria liigi väike-konnakotka (*Aquila pomarina*) leiukoht (registrikood KLO9123621), selle kaitsealuse liigi püsielupaik (registrikood KLO3001822) ja püsielupaiga sihtkaitsevöönd (registrikood KLO3102117). Samuti paikneb planeeringualast põhja pool üldplaneeringu järgne rohevõrgustiku ala.

Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 punkti 2 kohaselt peab KSH vajalikkust kaaluma muuhulgas keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 ning määruses nimetatata juhul muu hulgas ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni projektide arendamisel. Sama määruse § 15 punkti 8 kohaselt peab KSH vajalikkust kaaluma tegevuse puhul, mis ei ole otseselt seotud ala kaitsekorraldusega või ei ole selleks otseselt vajalik, kuid mis võib üksi või koostoimes muu tegevusega eeldatavalt mõjutada kaitstavat loodusobjekti.

KeHJS § 33 lõike 3 kohaselt tuleb detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH vajalikkuse üle otsustada lähtudes detailplaneeringu iseloomust ja sisust, detailplaneeringu elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast ning § 33 lõikes 6 nimetatud asutuste seisukohtadest.

2. STRATEEGILISE PLANEERIMISDOKUMENDI ISELOOM JA SISU

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Harjumaal Rae vallas Kurna külas asuvast maatulundusmaa sihtotstarbega Saire kinnistust välja jagada ärimaa ja üldkasutatava maa sihtotstarbega krundid, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused ning lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud ärimaa.

Planeeritav ala asub Kurna küla lääneosas, riigitee nr 11115 Kurna-Tuhala tee ja riigitee nr 11507 Kangrumetsa tee vahelisel alal, perspektiivses äri- ja kaubandushoonete piirkonnas. Juurdepääs planeeritavale alale nähakse ette Kurna-Tuhala nr 11507 teelt. Planeeringuala moodustab Saire kinnistust (registriosa 15946350; katastritunnus 65301:001:3122; suurus 54,18 ha; sihtotstarve 100% maatulundusmaa; omanik on Rae vald) ligikaudu 24 ha suurune ala. Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks. Planeeringuala suurus on ligikaudu 24 ha.

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

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

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

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

2.3. Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse

Planeeritav ala asub Kurna küla lääneosas perspektiivses äri- ja kaubandushoonete piirkonnas. Üldplaneeringuga on ärimaid kavandatud asustuse koondumiskohtadesse, eesmärgiga teenindada kohalikku kogukonda. Planeeritava ala näol on tegemist maateede-äärse alaga, kus lähiümbruses asuvad kinnistud on juba suures ulatuses äri- ja/või tootmismaa juhtfunktsiooniga. Arvestades planeeritava ala lähiümbruse olemasolevat maakasutust ja juba eksisteerivaid mõjusid, sobib planeeritav ala hoonestamiseks. Planeeritava ala lähiümbrus on juba mõjutatud riigimaantee lähedusest ja piirkonnas eksisteerivast äritegevusest ning neist tulenevast liikluskoormusest ja visuaalsest mõjust, valgusreostusest, saasteainetest ja mürast. Detailplaneeringu elluviimine ei suurenda neid mõjusid märal, mida saaks planeeritava ala paiknemist arvestades pidada oluliseks.

2.4. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid

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

2.4.1. Geoloogia ja maavarad

Planeeringuala aluspõhja moodustab Kahula 2 kihistu ülemine osa (endine Keila kihistu) stratigraafilise indeksiga O₃kh₂. Tegemist on Ülem-Ordoviitsiumi ladestiku Kahula kihistu kaardistatava üksusega 2 savika peene- ja mikrokristallilise lubjakivi ja mergli K-bentoniidi vahekihtidega. Planeeringuala põhjaosa läbib läbilõikejoon AP6334CD. Planeeringuala pinnakatte litoloogilistest setetest esineb põhiliselt moreeni (sorteerimata glatsiogeensed setted).

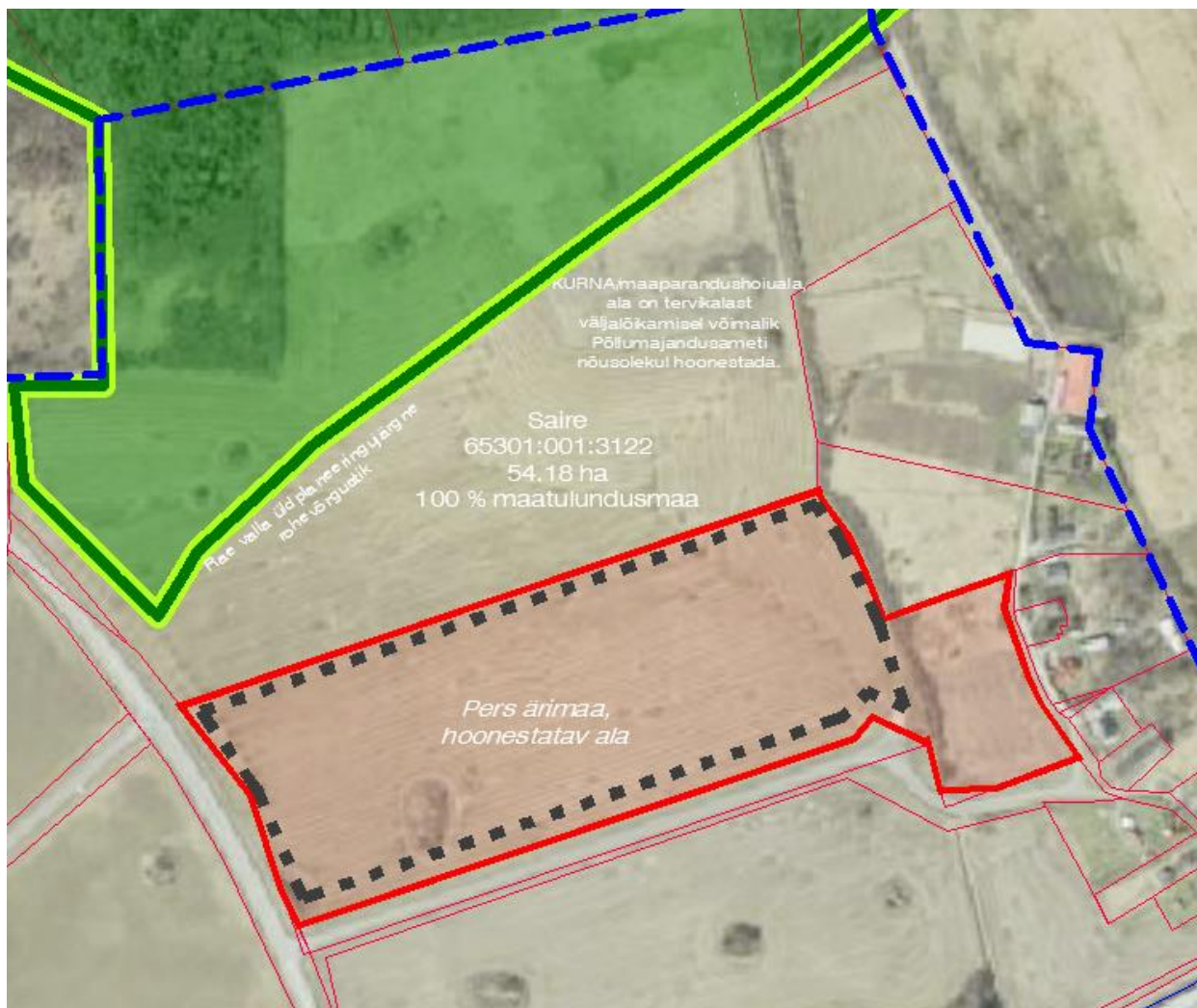
Vastavalt Maa-ameti mullastiku kaardirakenduse andmetele (04.04.2020) esinevad planeeringualal muldadest gleistunud nõrgalt leetunud mullad (Klg), rähkmullad (K), koreserikkad rähkmullad (Kr), gleistunud leostunud mullad (Kog), rähksed gleimullad (Gk), gleistunud rähkmullad (Kg) ja leostunud mullad (Ko).

Vastavalt Maa-ameti maardlate kaardirakenduse andmetele (04.04.2020) asub planeeringualast kagu suunas ca 1 km kaugusel kohaliku tähtsusega turbamaardla 5. plokk (Kurna turbamaardla, registrikaardi nr 543), milles leiduvat vähelagunenud turvast kasutatakse peamiselt aiandusturbana ja hästilagunenud turvast kütteturbana. Eeldatavalt ei oma planeeringuala oma asukohast tulenevalt mõju turbamaardlale.

2.4.2. Põhja- ja pinnavesi

Vastavalt Maa-ameti põhjavee loodusliku kaitstuse kaardirakenduse andmetele (04.04.2020) jääb planeeringuala maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes põhiliselt looduslikult nõrgalt kaitstud põhjaveega alale, mistõttu on detailplaneeringu koostamise käigus vajalik ette näha meetmed põhjavee kaitseks. Pinnaveekogud planeeringualal puuduvad. Vooluveekogudest ja veekaitsealistest objektidest jäävad planeeringualale järgmised objektid (vt joonis 2):

- Saire kraav (registrikood VEE1093400), avatud eesvool valgalaga 3.2 km²;



Joonis 3. Üldplaneeringu järgne rohevõrgustiku ala Saire kinnistu põhjaosas (märgitud rohelisega) ning planeeritav ala (halli punktiiriga) kinnistu lõunaosas.

Maa-ameti maainfo kaardirakenduse andmetel (04.04.2020) moodustab Saire kinnistu 54,18 ha suurusest kogupindalast 47,28 ha haritav maa, 1,80 ha looduslik rohumaa, 3,26 ha metsamaa ja 1,84 ha muu maa. Planeeringuala jääb Saire kinnistu lõunapoolsele Kangrumetsa teega külgnevale alale (vt joonis 3).

Ehitustegevust ei planeerita üldplaneeringu järgsesse rohevõrgustikku ja suurem osa Saire kinnistust jääb funktsioneerima maatulundusmaana (haritav põllumaa). Planeeritava ala ja rohevõrgustiku ning kaitstava loodusobjekti vahele jääb piisav puhverala, kuhu planeeringuala ei ulatu. Selliselt tagatakse rohevõrgustiku senine toimimine ja I kaitsekategooriasse kuuluva linnuliigi väike-konnakotka püsielupaiga puutumatus.

Arvestades eelpool toodut, sh planeeritava ala asukohta, ei oma kavandatav tegevus eeldatavalt olulist negatiivset mõju rohevõrgustikule ega väike-konnakotka püsielupaigale.

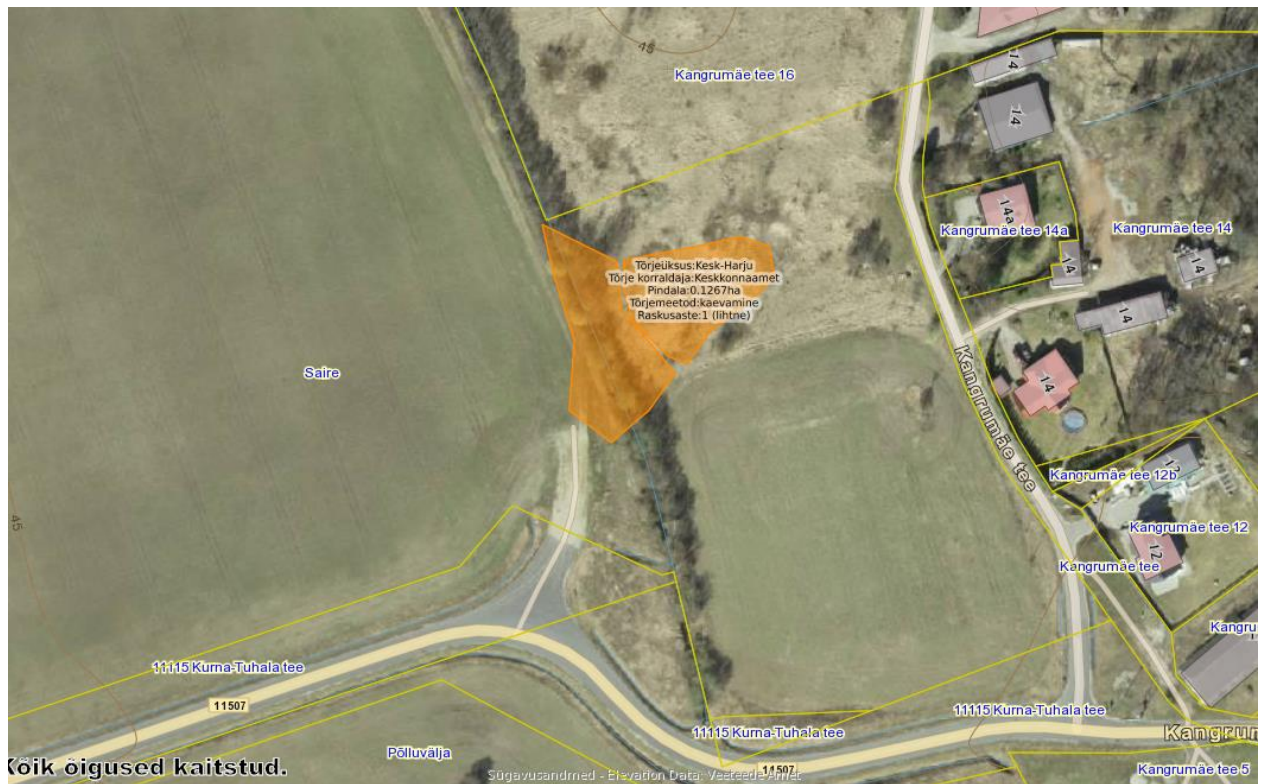
Taimestik

Detailplaneeringuala on põhiliselt haritav põllumaa. Planeeringuga nähakse hoonestatava krundi haljasalaks ette vähemalt 15% krundi pinnast ja maantee kaitsevöönd on kohustuslikuks haljasalaks. Krundi iga 800 m² kohta nähakse ette 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m. Elamualade lähedusse planeeritakse täiendav kõrghaljastuse puhver, et vähendada elamualadele suurenevast liikluskoormusest ja ehitatud hoonetest tulenevaid võimalikke häiringuid (müra, valgusreostus, õhusaaste).

Mõjud taimestikule avalduvad peamiselt ehitustegevuse käigus, kui on vajalik rajada uusi ehitisi (hooned, parkimisplatsid, teed). Hoonete, parkimisalade ja teede ehitamisega

kaasneb taimkatte eemaldamine. Haljasalad tuleb osaliselt taastada üldplaneeringust tulenevate kinnistu haljastusnõuete täitmiseks. Teadaolevate andmete põhjal ei asu planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti.

Vastavalt Keskkonnaregistri andmetele (04.04.2020) on Saire kinnistu kaguosas registreeritud kaks lähestikku asuvat võõrliigi sosnovski karuputke koloonia leiukohta (vt joonis 4).



Joonis 4. Võõrliigi sosnovski karuputke kolooniate leiukohad Saire kinnistu kaguosas.

Koloonia ID-ga HJR316, registrikoodiga VLL1001779 on registreeritud 19.01.2011 ja viimane kanne Keskkonnaregistris 21.06.2019 seisuga. Koloonia pindala on 0,1469 ha. Koloonia ID-ga HA050, registrikoodiga VLL1004382 on registreeritud 28.03.2018 ja viimane kanne Keskkonnaregistris 21.06.2019 seisuga. Koloonia pindala on 0,1267 ha.

Pinnase koorimisel eelnimetatud piirkonnas ja selle vahetus läheduses tuleb võtta kasutusele meetmed, et välistada võõrliigi levikut (s.h mullas olevate seemnete levikut). Võõrliigi leiukohas oleva pinnase laialivedu tuleb vältida, kuna sosnovski karuputke seemned võivad idanemisvõimelisena pinnases säilida kuni 10 aastat.

Loomastik

Mõjud loomastikule avalduvad peamiselt ehitustegevuse käigus müra- ja valgushäiringute näol. Samuti kaob infrastruktuuri ja hoonete ehitamisega loomadele sobiv looduslik elukeskkond, s.h senised põllukooslused, kuid seda eelkõige ainult Saire kinnistu lõunapoolses osas, hoonestamisele kuuluva ala piires. Saire kinnistu põhjaosas, kus asub üldplaneeringu järgne rohevõrgustik, ja ka kinnistu keskosasse planeeringuala ei ulatu. Suurem osa Saire kinnistust jääb funktsioneerima maatulundusmaana (haritav põllumaa). Planeeringuala ja rohevõrgustiku vahele jääb puhverala. Selliselt lahendatuna ei oma kavandatud tegevus rohevõrgustikule eeldatavalt olulist negatiivset mõju ning tagatakse ka I kaitsekategooriasse kuuluva väike-konnakotka püsielupaiga puutumatust. Planeeringulahenduses arvestatakse vajadusega säilitada võimalikult suures ulatuses väike-konnakotka eeldatavaks toitumisalaks olevat haritavat põllumaad (täpsemalt punktis 2.4.4). Nimetatud põllumaa on eeldatavalt elupaigaks ja toitumisalaks ka paljudele teistele loomadele.

Elamute kontaktvööndisse planeeritakse täiendava kõrghaljastuse rajamist. Täiendava (kõrg)haljastatud ala rajamine aitab vähendada realiseeritud planeeringust tulenevaid

tõenäolisi keskkonnahäiringuid kirdesse jäävate elamualade suhtes (võimalikud valgushäiringud, müra) ja mitmekesistab looduskooslusi piirkonnas.

2.4.4. Kaitstavad loodusobjektid, s.h Natura 2000 alad

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

Vastavalt Keskkonnaregistri ning Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakenduse andmetele (04.04.2020) ei asu planeeringualal ega selle vahetus läheduses Natura 2000 võrgustiku alasid ega kaitsealasid. Lähim Natura 2000 ala – Rahumäe loodusala (kood EE0010143) asub ca 9 km loode suunas. Lähim kaitseala – Kurna mõisa park (registrikood KLO1200378) asub teisel pool Tallinna ringteed, ca 380 m planeeringualast kagu suunas. Kaugusest tulenevalt kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt mõju Kurna mõisa pargile ega Rahumäe loodusalale.

Planeeringuala läheduses asub kaitstav loodusobjekt - I kaitsekategooria liigi väike-konnakotka (*Aquila pomarina*) leiukoht (registrikood KLO9123621) ning liigi kaitseks moodustatud püsielupaik (registrikood KLO3001822) ja selle sihtkaitsevöönd (registrikood KLO3102117).

Väike-konnakotka kodupiirkonnaks võib üldistatult pidada 2 km raadiusega ringikujulist ala ümber pesa, mille raadiuses toimub suurem osa kotkaste igapäevategevusest¹. Seetõttu on oluline planeeringu lahendusega ja selle elluviimisel tagada väike-konnakotka püsielupaiga puutumatuse ning arvestada vajadusega säilitada võimalikult suures ulatuses väike-konnakotka eeldatavaks toitumisealaks olevat haritavat põllumaad.

Väike-konnakotkad on häirimiste suhtes kõige tundlikumad pesitsuse algfaasis aprillist mai lõpuni¹, mistõttu tuleb aktiivset müra jt ajutisi tugevaid häiringuid tekitavaid ehitustegevusi sellel ajavahemikul planeeringualal vältida.

2.4.5. Muinsus- ja miljööväärtused. Väärtuslikud maastikud, pärandkooslused

Muinsuskaitseadus sätestab, et kinnismälestiseks võivad olla järgmised asjad või asjade kogumid: muinas-, kesk- ja uusaegsed asulakohad, linnused, pelgupaigad, kultusekohad, matusepaigad, muistsed põllud, lohukivid, teed, sillad, sadamakohad ja töödusega seotud kohad; kunsti- ja kultuuriloolise väärtusega tsiviil-, tööstus-, kaitse- ja sakraalehitised ning nende ansamblid ja kompleksid; teaduse, tehnika ja tootmise arengut kajastavad ehitised; monumentaalkunsti teosed; ajaloolise väärtusega ehitised, mälestusmärgid, kalmistud, paigad (maa-alad) ja pargid; veealused uppunud vee-, õhu- ja muud sõidukid, nende osad või nende kogumid koos nende all asuva veekogu põhjaga ning lasti või muu sisuga.

Vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakenduse andmetele (04.04.2020) ei asu planeeringualal arheoloogiamälestisi. Lähim arheoloogiamälestis (asulakoht registrinumber 18774) asub teisel pool Tallinna ringteed ca 370 m kagu suunas. Mälestise kaitsevöönd on 50 m. Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt arheoloogiamälestisele negatiivset mõju.

Planeeringuala on Harju maakonnaplaneeringu 2030+ ruumiliste väärtuste kaardil märgitud esialgsel informatiivsel infokihil väärtusliku põllumajandusmaana. Pärandkooslusi planeeringualal ei esine. Lähimad pärandkultuuri objektid on turbavõtukoht ehk vana mahajäetud turbatootmisväljak (registreerimisnumber 653:TVK:001) ca 850 m planeeringualast põhjas, Kurna park (registreerimisnumber 653:MOK:001) ca 700 m kagus ning Kurna vallamaja (registreerimisnumber 304:VAL:001) ca 530 m edelas. Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt negatiivset mõju eelnimetatud pärandkultuuri objektidele.

¹ Keskkonnaameti Peadirektori 26.03.2018 käskkirjaga nr 1-1/18/138 kinnitatud „Väike-konnakotka (*Aquila pomarina*) kaitse tegevuskava“.

2.5. Strateegilise planeerimisdokumendi, sealhulgas 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 pöördumus, s.h kumulatiivne ja piiriülene mõju

Detailplaneeringuga kavandatakse ligikaudu 24 ha suurusel alal ärimaa ja üldkasutatava maa sihtotstarbega kruntide moodustamist, määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused ning lahendatakse juurdepääsud, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus.

Erinevate keskkonnavalubade (veeluba, jäätmeluba, välisõhu saasteluba jt) taotlemise vajadus selgub detailplaneeringu elluviimisel ehituslubade taotlemise käigus. Hetkel teadaolevate andmete põhjal ei põhjusta kavandatav tegevus loodusvarade taastumisvõime ega looduskeskkonna vastupanuvõime ületamist.

Puuduvad andmed, et detailplaneeringu elluviimine tooks kaasa olulist kumulatiivset või piiriülest mõju. Kavandatava tegevusega kaasnev keskkonnamõju jaguneb ehitiste rajamisega ja nende hilisema kasutamisega seotud mõjudeks. Esineb mõju taimestikule ja loomastikule.

Ehitustegevuse käigus muudetakse osaliselt olemasolevat pinnast, kuid eeldatavasti ei viida ohtlikke aineid pinnasesse ja seega pinnasele olulist negatiivset mõju ei ole.

Ehitustegevuse käigus tekib väga erinevas koguses jäätmeid. Osa neist saab kasutada kohapeal, osa suunata uuesti kasutusse ja osa läheb utiliseerimisele. Olmejäätmeid tekib ehitustegevuse käigus eeldatavalt vähe. Tekkivate jäätmete kogused ei ole teada. Nii detailplaneeringuga kavandatud ehitustegevuse kui hilisema hoonete/rajatiste kasutamise käigus tekkivad jäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale seadusandlusele. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatava ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud jäätmeseaduses ning Rae valla jäätmehoolduseeskirjas, kus on välja toodud ka konkreetsed tegevused. Kavandatava tegevuse jäätmete- ja energiamahukust on võimalik piirata kasutades parimaid võimalikke tehnoloogiaid. Nõuetekohasel käitllemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust.

Ehitustööde läbiviimisel on mürahäiring tõenäoline, kuivõrd liiklustihedus suureneb ehitusaegse transpordi võrra. Planeeringu elluviimisega kaasneb eeldatavalt äritegevusest tingitud liikluskoormuse suurenemine ja müra tase. Ehitusaegne ja detailplaneeringu elluviimise järgne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 04. märtsi 2002 a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid.

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardi andmetele (04.04.2020) on planeeritaval alal normaalse radoonisisaldusega pinnas (osaliselt 10-30 kBq/m³ ja osaliselt 30-50 kBq/m³). Antud radooniriski levilate kaart on pigem suuremat piirkonda iseloomustav ning radooni sisaldus võib võrdlemisi väikeste vahemaade (s.h detailplaneeringuga hõlmatud ala) ulatuses varieeruda üsna oluliselt. Kuivõrd kavandatava tegevusega kaasneb ka hoonete ehitus, on tarvilik kasutusele võtta radooniohje meetmed.

Planeeringuala kavandatud viisil kasutamine toob endaga kaasa olmevee kasutamise hoonetes. Täpsemad veekogused ei ole hetkel teada. Alale on kavandatud ühisveevärk ja -kanalisatsioon. Sademevee käitlemisel tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks tuleb eelistada looduslähedasi lahendusi nagu rohealad, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Katustelt ärajuhitavat sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida. Hoonete varustamine veega ning olmevee ja sademevee kanaliseerimine toimub väljaehitatud ja perspektiivselt ehitatavate võrkude baasil vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, mistõttu ei esine täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski. Parklate rajamisel ja sademevete ärajuhtimisel tuleb lähtuda kehtivast standardist „Linnatänavad“.

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

Planeeritava tegevusega kaasneva keskkonnamõju võib jagada eelkõige kaheks - ehitiste ehitamisega (nt parklate, teede, hoonete rajamine) ja ehitiste hilisema kasutamisega seotud mõjudeks. Arvestades planeeritavat ala ümbritseva ala kasutust, ei too detailplaneeringu elluviimine (s.h planeeritavate ehitiste ehitamine ja nende hilisem kasutamine) kaasa olulisi mõjusid, kuivõrd piirkond on juba mõjutatud riigimaantee lähedusest ja piirkonnas asuvatest äri- ja tootmispindadest. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud (äritegevusest ja sellega seonduvast liikluskoormusest tingitud visuaalne mõju, valgus, saaste ja müra) ei suurene määral, mida saab planeeritava ala paiknemist riigimaantee ääres ning äri- ja tootmismaa piirkonnas arvestades pidada oluliseks.

Nagu iga ehitustegevuse käigus, ei saa välistada avariilukordasid. Võimalikud avariilukorrad (nt ehitusmasinate lekked) ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused on vajalik detailplaneeringu koostamise käigus läbi kaaluda. Ehitustegevuse käigus tuleb järjepidevalt kontrollida seadmete korrasolekut ning ehitustegevuse planeerimisel valida keskkonda vähimal võimalikul viisil mõjutavad lahendused. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust (nt lekete näol). Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega.

Ehitustegevuse käigus tekib väga erinevas koguses jäätmeid. Osa neist saab kasutada kohapeal, osa suunata uuesti kasutusse ja osa läheb utiliseerimisele. Olmejäätmeid tekib ehitustegevuse käigus eeldatavalt vähe. Tekkivate jäätmete kogused ei ole hetkel teada. Ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine tuleb lahendada vastavalt jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele.

Õhusaaste on tõenäoline ehitustegevuse protsessis ehitusmasinate kasutuse tõttu. Valmishitatud ehitiste kasutamisel võib esineda teatud määral transpordist tulenevat müra- ja valgusreostust. Arvestades piirkonna paiknemist riigimaantee ääres ja piirkonnas levinud maakasutust, ei ole tegemist mõjude olulise suurenemisega.

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

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

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

Arendustegevuse tulemusena muutub osaliselt olemasolev maakasutus – haritav põllumaa asendub ärimaa kruntidega, kuhu kavandatakse hoonestust ja infrastruktuuri. Põllukooslused hävivad. Detailplaneeringuga nähakse elamualade kontaktvööndis ette täiendava kõrghaljastuse rajamist. Planeeringualal ei paikne kultuuripärandit, kinnismälestisi ega maardlaid. Kavandatav tegevus eeldatavasti ei mõjuta oluliselt üldplaneeringu järgset rohevõrgustiku toimimist ega planeeringualast põhja pool leitud I kaitsekategooria liiki, väike-konnakotkast (täpsemalt punktis 2.4.4).

Negatiivset mõju kasvupinnasele saab vähendada kasvupinnase (v.a sosnovski karuputke leiukohas) eemaldamisega, ladustamisega kuhilates ja selle hilisema kasutamisega haljastustöödel. Eemaldatud pinnast (sõltuvalt materjalist) on võimalik kasutada osaliselt kohapeal täite- ja tasandustöödel. Täpne mõju suurus ja ulatus ei ole teada, kuid see ei ole eeldatavalt oluliselt negatiivne. Pinnase koorimisel tuleb võtta kasutusele meetmed, et välistada planeeringualal leiduva sosnovski karuputke levikut (s.h mullas olevate seemnete levikut).

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

3.5. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele

Planeeringuala läheduses asub kaitstav loodusobjekt - I kaitsekategooria liigi väike-konnakotka (*Aquila pomarina*) leiukoht (registrikood KLO9123621) ning liigi kaitseks moodustatud püsielupaik (registrikood KLO3001822) ja selle sihtkaitsevöönd (registrikood KLO3102117). Leiukoht, püsielupaik ja selle sihtkaitsevöönd ei ulatu planeeringualale.

Väike-konnakotka kodupiirkonnaks võib üldistatult pidada 2 km raadiusega ringikujulist ala ümber pesa, mille raadiuses toimub suurem osa kotkaste igapäevategevusest¹. Seetõttu on oluline planeeringu lahendusega ja selle elluviimisel tagada väike-konnakotka püsielupaiga puutumatus ning arvestada vajadusega säilitada võimalikult suures ulatuses väike-konnakotka eeldatavaks toitumisalaks olevat haritavat põllumaad.

Arvestades väike-konnakotka kodupiirkonnaks peetava pesa ümber oleva 2 km raadiusega ala suurust, väheneb mõningal määral väike-konnakotka potentsiaalne toitumisala, kuivõrd planeeringuala jääb selle ala sisse.

Väike-konnakotkad on häirimiste suhtes kõige tundlikumad pesitsuse algfaasis aprillist mai lõpuni¹, seetõttu tuleb aktiivset müra jt ajutisi tugevaid häiringuid tekitavaid ehitustegevusi sellel ajavahemikul planeeringualal vältida.

3.6. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale

Vastavalt Keskkonnaregistri ja Maa-ameti kaardirakenduse andmetele (04.04.2020) ei paikne planeeringualal ega selle läheduses Natura 2000 võrgustiku ala, mistõttu mõju sellele puudub.

4. KeHJS § 33 LÖIKES 6 NIMETATUD ASUTUSTE SEISUKOHAD

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

Keskkonnaamet oma 16.04.2020 kirjas nr 6-5/20/5380-2 nõustub korralduse eelnõus esitatuga ning lähtudes esitatud materjalidest ja teadaolevast informatsioonist on Keskkonnaamet seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist

keskkonnamõju KeHJS §2² mõistes ning KSH algamine ei ole eeldatavalt vajalik. Seisukoht on antud Keskkonnaameti pädevusse jäävas osas.

Maanteeamet oma 30.04.2020 kirjaga nr 15-2/20/17364-2 ei esitanud seisukohta KSH algamise osas aga tõi välja 16 punkti, mida peab detailplaneeringu koostamisel arvestama.

Põllumajandusamet oma 08.05.2020 kirjas nr 14.5-1/583-1 teatas, et neil ei ole kavandatavale tegevusele täiendavaid ettepanekuid ega vastuväiteid.

5. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE, PROJEKTEERIMISE JA Ehitustegevuse Käigus Vajalikud Keskkonnakaitseliised Tegevused

- 5.1. Läbi kaaluda võimalikud avariiolekukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused;
- 5.2. Välja selgitada kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud ning sellest tulenevalt ette näha haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded;
- 5.3. Analüüsida keskkonnalubade taotlemise vajadust lähtuvalt kavandatavast tegevusest;
- 5.4. Välja selgitada radooniohje meetmete rakendamise vajadus ja tagada radooniohutu keskkond hoonete siseruumides, rakendades vastavaid standardi EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid, kuna planeeritav ala paikneb normaalse radoonisisaldusega (10-50 kBq/m³) pinnasega alal;
- 5.5. Ette näha meetmed põhjavee kaitseks, kuna planeeritav ala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal;
- 5.6. 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;
- 5.7. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldamine eelistatult vastavalt punktis 5.6 toodule või kruntidelt eesvooluni, vältida vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega;
- 5.8. Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda kehtivast standardist „Linnatänavad“;
- 5.9. Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine;
- 5.10. Hoonete projekteerimisel lähtuda standardist EVS 842:2003 „Ehitise helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“;
- 5.11. Arvestada lähiümbruste planeeringutega ja tagada piisav insolatsioon vastavalt standardile EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“;
- 5.12. 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;

- 5.13. Lahendada nii ehitustegevuse ajal tekkivate jätmete 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. Haljasalaks planeerida vähemalt 15% krundi pinnast, kusjuures maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala. Näha ette krundi iga 800 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m;
- 5.15. Elamuala kontaktvöönd kõrghaljastada;
- 5.16. Parklate alad liigendada madal- ja kõrghaljastusega;
- 5.17. Näha ette kohustus ehitusprojekti raames koostada detailplaneeringuga moodustatud kinnistule haljastusprojekt;
- 5.18. Moodustada üldkasutatava maa krunt piirkonna rekreatsioonialaks;
- 5.19. Pinnase koorimisel võtta kasutusele meetmed, et välistada võõrliigi, sosnovski karuputke levikut (s.h mullas olevate seemnete levikut). Vältida sosnovski karuputke leiukohas oleva pinnase laialivedu;
- 5.20. Vältida häirivat valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi, pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mille mõju võib ulatuda elamualadele ja rohevõrgustikku ning väike-konnakotka püsielupaigani;
- 5.21. Võimaliku valgusreostuse mõju vähendamiseks rajada täiendav kõrghaljastus;
- 5.22. Väike-konnakotka pesitsusaja algfaasis ajavahemikul aprillist mai lõpuni vältida aktiivset müra jt ajutisi tugevaid häiringuid tekitavaid ehitustegevusi planeeringualal.
- 5.23. Arvestada Maanteeameti 30.04.2020 kirjas nr 15-2/20/17364-2 toodud nõudeid.

LÕPPJÄRELDUS

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole alust eeldada detailplaneeringu elluviimisel keskkonnaseisundi olulist kahjustamist (s.h pinnase ja õhu saastumist, olulist jätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist). Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kavandatav tegevus ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ümbritsevale keskkonnale ei ole teadaoleva info põhjal oluline ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse algatamiseks Kurna küla Saire 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 Keskkonnakaitse tingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt ning käesoleva lisa 1 peatükis 5 toodu osas detailplaneeringu koostamise, projekteerimise ja ehitustegevuse käigus.

Koostas:

Jana Suurthal

keskkonna järelevalvespetsialist

LÄHTESEISUKOHAD

Kurna küla Saire kinnistu osa ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Saire kinnistust välja jagada ärimaa ja üldkasutatava maa sihtotstarbega krundid, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused ning lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus.

Planeeritavatele ärimaa kruntidele on välistatud transpordi-, tööstus- ja laohoonete ning hoidlate kavandamine ja rajamine.

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

2. OLEMASOLEV OLUKORD

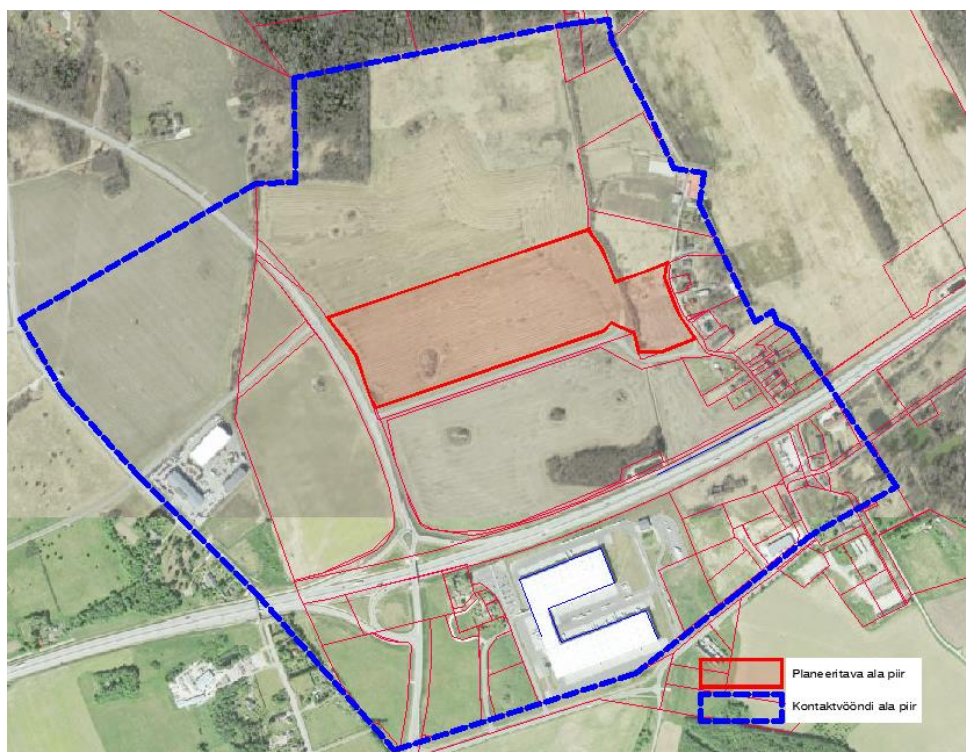
2.1. ASUKOHT, MAAOMAND

2.1.1. Planeeritav ala asub Kurna küla lääneosas, riigitee nr 11115 Kurna-Tuhala tee ja riigitee nr 11507 Kangrumetsa tee vahelisel alal, perspektiivses äri- ja kaubandushoonete piirkonnas. Juurdepääs planeeritavale alale nähakse ette Kurna-Tuhala nr 11507 teelt.

2.1.2. Planeeritava ala moodustab ligikaudu 24 ha suurune ala Saire kinnistust (registriosa 15946350; katastritunnus 65301:001:3122; pindala 54,18 ha; sihtotstarve 100% maatulundusmaa; omanik Rae vald).

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

2.1.4. Planeeringuala suurus on ligikaudu 24 ha.



2.2. HOONESTUS JA HALJASTUS

Planeeritaval kinnistul ehitisregistri andmetel hooned puuduvad. Planeeritava ala puhul on tegemist haritava põllumaaga, millel kõrghaljastus puudub.

2.3. PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Riigimaantee kaitsevöönd 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- Maaparandussüsteem KURNA I (tunnus 4020059000010002);
- Elektriõhuliin 1-20kV (keskpingeliin) KALEV:JYK (väline tunnus K42898796);
- Saire kraavi (registrikood VEE1093400) veekaitseline piirang - ranna või kalda veekaitselvöönd 1 m (vööndi väline tunnus 40200590000100091M).

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

- 1) Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering;
- 2) Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 - 2028;
- 3) Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;
- 4) Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 “Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
- 5) Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- 6) Maanteeameti 30.04.2020 kirjaga nr 15-2/20/17364-2 seatud tingimused.

3.2. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:500 koos tehnovõrkudega ja kinnistute piiridega (ka naaberkinnistute piirid ja aadressid). Geodeetiline alusplaan tuleb digitaalselt esitada Rae valla digitaaljooniste arhiivi aadressil <https://www.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, 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. Planeeritavate kruntide minimaalseks suuruseks määrata 0,5 ha. Ehitisalune pind määrata kuni 50% krundi pindalast. Ühele krundile on lubatud kuni 3 hoonet, kõrgus riigitee ääres kuni 16 m. Katusekalde vahemik 0-15°, parapetiga. Määrata hoonete ±0.00.

4.2.2. Näidata ära võimalikud/soovitavad hoonete asukohad.

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

4.2.4. Teede poole näha ette esinduslik fassaad ja suuremad klaasipinnad. Eelistatavad materjalid on betoon, puit, klaas. Plekki tohib kasutada vaid aktsendi andmiseks.

Fassaadidele ette näha vähemalt kahe erineva materjali kasutamine. Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale.

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

4.2.6. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

4.3 HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1. Haljasalaks planeerida vähemalt 15% krundi pinnast, kusjuures maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala. Näha ette krundi iga 800 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m.

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

4.3.3. Lahendada heakorrasutus ja olmeprügi kogumine.

4.3.4. Kujundada üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt piirkonna rekreatsioonialaks.

4.4. TEED

4.4.1. Juurdepääsud kruntidele näha ette avalikult kasutatavalt Kurna-Tuhala nr 11507 teelt.

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

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

4.4.4. Kanda joonisele nähtavuskolmnurgad.

4.5. TEHNOVÕRGUD

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

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

4.5.3. Elektrivarustus lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele.

4.5.4. Sidevarustus lahendada vastavalt sideteenusepakkuja tehnilistele tingimustele.

4.5.5. Gaasivarustus lahendada vastavalt gaasiteenusepakkuja tehnilistele tingimustele.

4.5.6. Kavandatavate hoonete soojavarustus lahendada vastavalt tellija soovidele.

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

4.5.8. Lahendada tuletõrje veevarustus.

5. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

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

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

- Põhja-Eesti Päästkeskus;
- Põllumajandusamet;

- Maanteeamet.

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

6. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

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

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

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

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. Detailplaneeringu tärkandmete planID on 1108.

7. PLANEERINGU KOOSTAMISE EELDATAV AJAKAVA

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

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

7.3. Planeeringu kooskõlastamine: neli kuud;

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

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

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

8. PLANEERINGU KOOSTAMISEKS VAJALIKUD UURINGUD ja KAASATAVAD ISIKUD

8.1. 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 12. mai 2021.

Enne tähtaja möödumist on võimalik taotleda lähteseisukohtade tähtaja pikendamist ühe aasta võrra.

Koostas:

Kadri Randoja
arhitekt