



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

27. juuli 2021 nr 1054

Veneküla Veneküla tee 18 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on esitanud taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Venekülas asuval Veneküla tee 18 (registriosa 5357502; katastritunnus 65301:011:0057; pindala 18398 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa) kinnistul.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on moodustada kaks elamumaa sihtotstarbelist kinnistut ja üks transpordimaa sihtotstarbeline kinnistu Veneküla tee laiendamiseks, määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, liikluskorraldus, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 2 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk ei ole vastuolus Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu järgselt on planeeritava ala juhtotstarbeks määratud Veneküla tee äärde perspektiivne elamumaa ning Veneküla teest eemale perspektiivne haljasala parkmetsamaa.

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

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

Arvestades eeltoodut ja lähtudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 4; planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1-4 ja 10, § 125 lõike 1 punktist 1, § 126, § 127 lõigetest 1 ja 2, § 128 lõigetest 1 ja 5-8; Rae Vallavolikogu 01.11.2017 otsuse nr 14 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1; Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringust; Rae valla, huvitatud isiku ja detailplaneeringu koostaja Arhitektuuribüroo Optimal Projekt OÜ vahel sõlmitud ja 27.07.2021 jõustunud lepingust; huvitatud isiku taotlusest; Rae Vallavalitsuse maa- ja keskkonnakomisjoni ettepanekust ning olles tutvunud detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadega, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Algatada Veneküla Veneküla tee 18 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine Harjumaal Rae vallas Venekülas 18398 m² suuruse ala planeerimiseks.
2. Kinnitada Veneküla Veneküla tee 18 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, mis kehtivad kuni 27. juuli 2022, vastavalt korralduse lisale 1.
3. Avaldada teade detailplaneeringu koostamise algatamise kohta Ametlikes Teadaannetes ja Rae valla kodulehel.
4. Teavitada detailplaneeringu koostamise algatamisest ajalehtedes Harju Elu ja Rae Sõnumid ning valitsusasutusi, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb, ning isikuid, kelle õigusi või huve võib detailplaneering puudutada.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
6. Korralduse peale võib esitada Rae Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Madis Sarik
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD

Veneküla Veneküla tee 18 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on moodustada kaks elamumaa sihtotstarbelist kinnistut ja üks transpordimaa sihtotstarbeline kinnistu Veneküla tee laiendamiseks, määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, liikluskorraldus, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 2 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk ei ole vastuolus Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu järgselt on planeeritava ala juhtotstarbeks määratud Veneküla tee äärde perspektiivne elamumaa ning Veneküla teest eemale perspektiivne haljasala parkmetsamaa.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

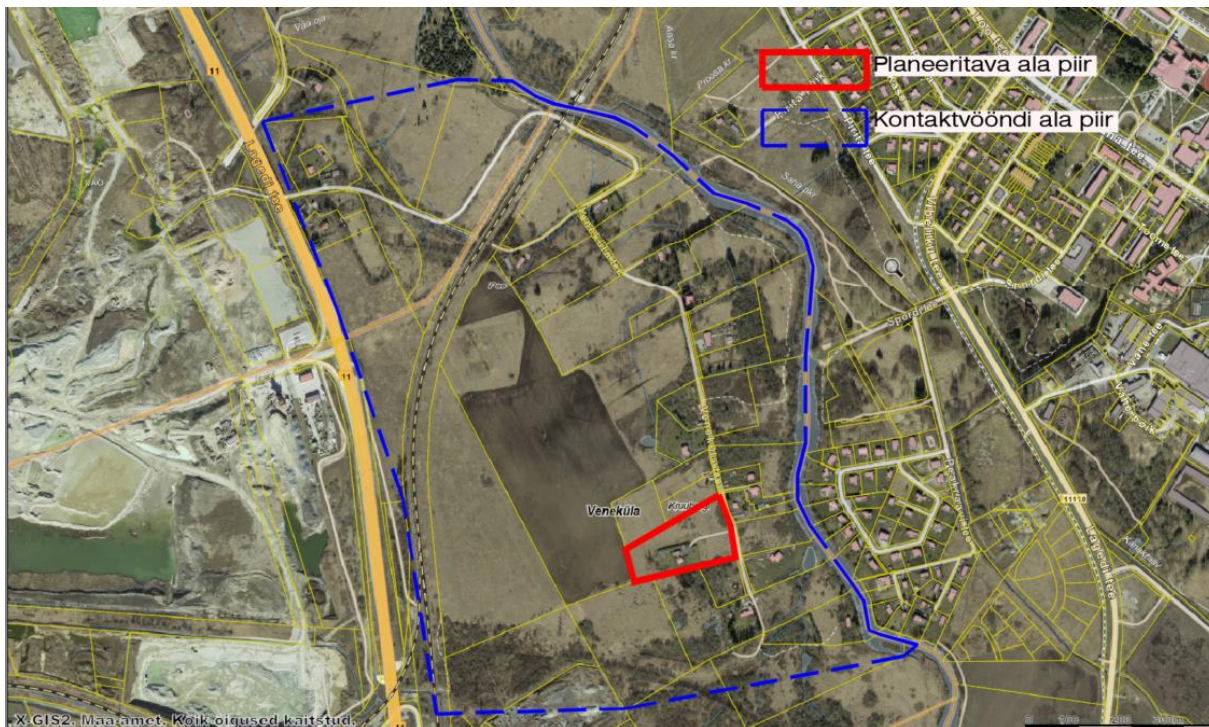
2.1. ASUKOHT, MAAOMAND

2.1.1. Planeeritav ala asub Rae valla kirde nurgas Veneküla tee ääres, väljakujunenud elamute alal ridakülas. Juurdepääs planeeritavale alale on Veneküla teelt.

2.1.2. Planeeritava ala moodustab Veneküla tee 18 kinnistust (registriosa 5357502; katastritunnus 65301:011:0057; pindala 18398 m²; sihtotstarve 100% maatulundusmaa omanik on Lea Koppel).

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

2.1.4. Planeeringuala suurus on ligikaudu 2 ha.



2.2. HOONESTUS JA HALJASTUS

Ehitisregistri andmetel on Veneküla tee 18 kinnistul elamu (ehitisregistri kood 120257916, ehitisealune pind 119 m²) ja abihoone (ehitisregistri kood 12257961, ehitisealune pind 68 m²). Kinnistul on vähesel määral kõrghaljastust.

2.3. TEHNOVÕRGUD

Kinnistut läbib Iru-Järveküla kõrgepinge õhuliin, kaitsevööndiga 50 m laiuselt ja alla 1 kV elektriõhuliin. Kinnistul paikneb puurkaev.

2.4. PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Iru-Järveküla 35 – 110 kV kõrgepingeliin 50 m laiuse kaitsevööndiga;
- Alla 1 kV elektriõhuliini kaitsevöönd 4 m laiuselt;
- Puurkaevu (keskkonnaregistri kood PRK0020390) hooldusala 10 m;
- Planeeringuala asub osaliselt rohevõrgustikus.

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

- 1) Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering;
- 2) Rae Vallavolikogu 20.06.2017 otsusega nr 203 kehtestatud Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017-2028;
- 3) Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;
- 4) Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
- 5) Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- 6) Katastriüksuse plaan.

3.2. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

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

4. NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS

4.1. ÜLDNÕUDED

4.1.1. Koostada maa-ala detailplaneering mõõdus M 1:500 või M 1:1000. Planeeringus määrata moodustatavate kruntide piirid, kruntide ehitusõigus ja lubatud ehitusalad, hoonestustingimused, maakasutuse sihtotstarve, haljastus, juurdepääs ja tehnovõrgud. Kruntide moodustamine ja ehitusõigus anda detailplaneeringu põhijoonisel tabeli kujul.

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

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

4.2. KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

4.2.1. Moodustada kaks elamumaa sihtotstarbelist krunti, suurusega 0,5-1 ha, kuhu võimalik rajada ühepereelamu.

4.2.2. Määrata hoonestusala ja võimalik hoonete paiknemine krundil, arvestada seejuures reljeefi, ilmakaarte, kõrghaljastuse, tehnovõrkude ja juurdepääsu asukohaga. Näidata võimalikud/soovitavad hoonete asukohad.

4.2.3. Ehitisalune pind planeerida 5-10% krundi pinnast. Elamumaa kruntidele lubatud rajada üks põhihoone ja kuni 3 abihoonet. Põhihoone on lubatud rajada kuni 2-korruselise kõrgusega kuni 9 m. Abihooned on lubatud rajada kuni 6 m kõrgused, ehitisaluse pinnaga kuni 100 m². Katusekalde vahemik on 20-45°, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega. Määrata hoone ±0.00. Abihoone ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga.

4.2.4. Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“) ning arvestada aastaks 2020 kehtima hakkava liginullenergiahoone projekteerimismõõdudega. Lisaks tuleb hooned projekteerida vastavalt standardile EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest ja vastavalt standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid.

4.2.5. Hoonestustingimuste väljatöötamisel tuleb arvestada kontaktvööndis üldiselt väljakujunenud hoonestuslaadiga. Peamiseks viimistlusmaterjaliks peab olema puit, millega võib kombineerida maakivi, looduskivi ja osaliselt krohvipinda. Palkmajad on lubatud. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun).

4.2.6. Planeeritaval elamumaa krundil määrata ehitisalune pind ja täisehitus, hoonete arhitektuurid, parameetrid ja kujundusprintsipid (korruselisus, maksimaalne kõrgus, välisviimistlus).

4.2.7. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

4.3 HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1. Väärtuslik kõrghaljastus säilitada. Elamukrundi iga 500 m² kohta ette näha vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 6 m.

4.3.2. Piirete lahenduse välja töötamisel lähtuda elamu arhitektuurist ning kontaktvööndi üldisest lahendusest. Kinnistute tarastamine ei ole kohustuslik. Elamumaa krundi ümber võib olla kuni 1,5 m piire. Piirded ei tohi avaneda tänava poole. Piire peab olema puidust lattaed või kiviaed, kinnistute vahel võib olla võrkpiire. Määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist.

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

4.4. TEED

4.4.1. Juurdepääs planeeritavatele elamumaa kruntidele näha ette Lagedi teelt (riigimaantee) Veneküla tee L2 kaudu.

4.4.2. Kavandad Veneküla tee laienduseks avalikult kasutatav transpordimaa sihtotstarbeline kinnistu.

4.4.3. Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas esitada parkimiskohtade arv. Parkimine lahendada moodustatavate elamumaa kruntide siseselt. Parkimiskohad planeerida vastavalt Rae valla üldplaneeringule, minimaalselt 2 kohta ühe elamuühiku kohta.

4.5. TEHNOVÕRGUD

4.5.1. Anda tehnovõrkude koondplaan koos uute tehnovõrkude äranäitamisega kooskõlastatult tehnovõrkude valdajatega. Koondplaani alusplaanina kasutada vormistatud detailplaneeringu põhijoonist. Vajadusel määrata tehnovõrkude jaoks servituudid või kitsendused. Tehnilised tingimused taotleb tellija või projekteerija võrguvaldajalt vastavalt nendevahelisele lepingule.

4.5.2. Tehnovõrgud vee ja kanalisatsiooni osas lahendada lokaalselt.

4.5.3. Kavandavate hoonete soojavarustus lahendada lokaalselt.

4.5.4. Elektrivarustus lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele.

4.5.5. Sidevarustus lahendada vastavalt sideteenusepakkuja tehnilistele tingimustele.

4.5.6. Lahendada tuleb vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaažvee kõrvaldus kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademe- ja drenaažvee ärajuhtimise lahenduse tehniliste tingimuste osas pöörduda AS-i ELVESO poole. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee mitte kaldumine naaberkinnistutele. Anda kavandatavad hoonestusala kõrgusmärgid ning näidata sademeveejuhtimise suunad. Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine;

4.5.7. Lahendada tuletõrje veevarustus.

5. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

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

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

- Põhja-Eesti Päästkeskus;
- Maa-amet;

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

6. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

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

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

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

Lisaks esitada ühes eksemplaris värviline detailplaneeringu põhijoonis avalikustamise läbiviimiseks.

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

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

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

6.7. Detailplaneeringu planID on DP1109.

7. PLANEERINGU KOOSTAMISE EELDATAV AJAKAVA

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

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

7.3. planeeringu kooskõlastamine: kolm kuud;

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

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

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

8. PLANEERINGU KOOSTAMISEKS VAJALIKUD UURINGUD ja KAASATAVAD ISIKUD

8.1. Harjumaa pinnase radooniriski kaardi andmetel paikneb detailplaneeringuala kõrge radoonisaldusega (50-150 kBq/m³) pinnase piirkonnas. Välja selgitada radoonihje meetmete rakendamise vajadus, teostades pinnaseõhust radooni mõõtmised. Planeeringu käigus ette näha meetmed radoonisalduse vähendamiseks hoonetes.

8.2. Detailplaneeringu raames esitada uuring rohevõrgustiku vastava ala väärtuste hindamiseks ja rohevõrgustiku funktsionaalse toimimise tagamiseks.

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

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

9. RAE VALLA GEOINFOSÜSTEEM

Infot Rae valla detailplaneeringute kohta saab Rae valla geoinfosüsteemist <http://map.rae.ee>. Süsteem võimaldab tutvuda ja infot saada kehtivate ja algatatud detailplaneeringute kohta, tutvuda ja alla laadida detailplaneeringu menetlusedokumente ja materjale ning saada infot detailplaneeringu menetlusstaadiumi kohta.

10. LÄHTESEISUKOHTADE KEHTIVUS

Käesolevad lähteseisukohad kehtivad kuni 27. juuli 2022.

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

11. KESKKONNAMÕJU STRATEEGILINE HINDAMINE

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

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

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

Rae Vallavalitsusele teadaolevast informatsioonist ei kaasne tegevusega olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega

arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt planeeringumenetluse käigus.

11.2. Planeeringu koostamise käigus on vajalik:

11.2.1. ette näha meetmed põhjavee kaitseks, kuna planeeritav ala paikneb kaitsmata põhjaveega alal. Sademevee minimeerimise aluseks tuleb võtta Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017-2028 peatükk 10.4 „Sademevee käitluse põhiprintsiibid“. Sademevee käitlus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“;

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

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

11.2.4. välja selgitada kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud ning sellest tulenevalt ette näha haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonningimusi tagavad nõuded;

11.2.5. Harjumaa pinnase radooniriski kaardi andmetel paikneb detailplaneeringuala kõrge radoonisisaldusega (50-150 kBq/m³) pinnase piirkonnas. Välja selgitada radoonihje meetmete rakendamise vajadus, teostades pinnaseõhust radooni mõõtmised ja vajadusel tagada radoonihutu keskkond hoonete siseruumides, rakendades vastavaid kehtiva standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid. Tagada hoone ruumiõhu radooni taseme vastavus Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määrmuses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud normidele;

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

11.2.7. detailplaneeringuala asub osaliselt üldplaneeringu kohases tiheasustusalas ja osaliselt üldplaneeringu kohases rohevõrgustiku alas, mis on väljaspool tiheasustustala. Rae valla üldplaneeringu hajaasustuse määrmangu kohaselt kehtib põhimõte, mille kohaselt maksimaalseks elamute grupi suuruseks on kuni 3 elamukohta (majapidamist), kus elamute vaheline kaugus on kuni 100 m; elamugruppide või väljaspool gruppe paiknevate üksikelamute omavaheline kaugus peab olema vähemalt 300m, rohevõrgustikus vähemalt 500m, tuumalas 1000m. Tagada rohevõrgustikuga hõlmatud osas ülaltoodud põhimõte.

11.2.8. rohevõrgustikuga hõlmatud planeeringualal peab säilima vähemalt 90% rohevõrgustiku territooriumist. Detailplaneeringu raames esitada uuring rohevõrgustiku vastava ala väärtuste hindamiseks ja rohevõrgustiku funktsionaalse toimimise tagamiseks. Esitada meetmed rohevõrgustiku toimimiseks;

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

11.2.10. tagada, et nii ehitustegevusega kui ka edaspidise kasutamisega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ ning sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud norme.

Koostas:
Annika Jõgimaa
peaarhitekt