



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

25. mai 2021 nr 755

Kopli küla Vahtramäe tee 11 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikud on esitanud taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Kopli külas asuval Vahtramäe tee 11 kinnistul (suurusega 5354 m² katastritunnus 65301:013:0396, mille kohta on avatud kinnistusregistri registriosa nr 298002).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada kinnistu kolmeks elamumaa krundiks ja üheks transpordimaa krundiks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Detailplaneeringuala suurus on ligikaudu 0,53 ha.

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

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei ole vajalik koostada detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut. 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 lõige 2, § 126, § 127 lõigetest 1 ja 2, § 128 lõigetest 1 ja 5-8; keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 2 punktist 10, § 31 punktist 1; Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ § 13 punktist 2, 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 ning detailplaneeringu koostaja Ribbon Consult OÜ vahel sõlmitud ja 21.05.2021 jõustunud lepingust; huvitatud isiku taotlusest; Rae Vallavalitsuse planeerimis-, ehitus- ja keskkonnaamet ettepanekust ning olles tutvunud detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadega, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Algatada Kopli küla Vahtramäe tee 11 kinnistu detailplaneeringu koostamine Harjumaal Rae vallas Kopli külas ligikaudu 0,53 ha suuruse ala planeerimiseks.
2. Kinnitada Kopli küla Vahtramäe tee 11 kinnistu detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, mis kehtivad kuni 25. mai 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, ja 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

Kopli küla Vahtramäe tee 11 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada kinnistu kolmeks elamumaa krundiks ja üheks transpordimaa krundiks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus.

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

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT, MAAOMAND

2.1.1. Planeeritav ala asub Kopli külas Vahtramäe tee ääres, osaliselt välja kujunenud väikeelamute piirkonnas. Juurdepääs planeeritavale alale nähakse ette Vahtramäe teelt.

2.1.2. Planeeritava ala moodustab:

- Vahtramäe tee 11 kinnistu (suurusega 5354 m², katastritunnus 65301:013:0396, sihtotstarve elamumaa, kinnistusregistri registriosa nr 298002, omanik on Loan Solutions OÜ).

2.1.3. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,53 ha.



2.2. HOONESTUS JA HALJASTUS

Vahtramäe tee 11 kinnistul on ehitisregistri andmetel kolm hoonet ehitisealuse pinnaga kokku 249,6 m²: elamu (ehitisregistri kood 121328450, ehitisealune pind 163,6 m²), kuur (ehitisregistri kood 116038535, ehitisealune pind 58 m²) ja pesuköök (ehitisregistri kood 116038536 ja ehitisealune pind 28 m²). Kinnistul on kõrghaljastust ja hooldatud õueala.

2.3. PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Vahtramäe tänava teekaitsevöönd 10 m teekatte servast;
- Kinnismälestis ja kinnismälestise kaitsevöönd (kivikalmed, tunnus 18767 ja 18768);
- Sideehitise kaitsevöönd;
- Tundmatu MPkaabelliini kaitsevöönd.

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

1. Rae valla üldplaneering (21.05.2013);
2. Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise 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. Uus-Vahtramäe kinnistu detailplaneering, kehtestatud 15.08.2006 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 143;
7. Õiela kinnistu ja lähiala detailplaneering, kehtestatud 22.05.2018 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 381;
8. Tammesaare kinnistu ja lähiala detailplaneering, kehtestatud 03.07.2018 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 882;
9. Rootsi tee 2 kinnistu ja lähiala detailplaneering, kehtestatud 12.09.2017 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 1228;
10. Katastriüksuse plaan.

3.2. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:500 koos tehnovõrkudega ja kinnistute (ka naaberkinnistute piirid ja aadressid) piiridega. Geodeetiline alusplaan tuleb digitaalselt esitada Rae vallale.

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 krundi ehitusõigus ja lubatud hoonestusalad, hoonestustingimused, maakasutuse sihtotstarve, haljastus, juurdepääs. Krundi 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 ning Rae valla üldplaneeringuga. Detailplaneeringu koosseisus tuua välja väljavõtte kehtivast üldplaneeringust. 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>.

4.1.4. Detailplaneeringu koosseisus esitada planeeringu elluviimise tegevuskava ja planeeringu elluviimiseks vajalikud kokkulepped.

4.2. KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

4.2.1. Määrata moodustatavatele elamukruntidele hoonestusala, ehitusjoon ja hoonete soovitatav paiknemine krundil, arvestada seejuures ilmakaarte, piirangute, tehnovõrkude, kõrghaljastuse ja juurdepääsuteede paiknemisega.

4.2.2. Ehitisalune pind elamumaa krundil võib olla kuni 15% krundi pinnast. Elamumaa krundile lubatud rajada üks põhihoone ja kaks abihoonet. Põhihoone on lubatud rajada kuni 2-korruseline kõrgusega kuni 8 m. Abihooned on lubatud rajada kuni 5 m kõrgused, kogu ehitisaluse pinnaga kuni 80 m². Hoonete katusekalle määrata 15-40°, väiksemad hooneosad võivad olla madalama katusekaldega. Määrata hoonete ±0.00

4.2.3. Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“). Lisaks tuleb hooned projekteerida vastavalt standardile „EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“

4.2.4. Elamumaa krundi hoonestustingimuste väljatöötamisel tuleb arvestada kontaktvööndis üldiselt väljakujunenud hoonestuslaadiga ning olemasolevate hoonetega. Viimistlusmaterjalide valikul lähtuda kontaktvööndi üldisest ilmast. Hoonete välimus peab olema visuaalselt auditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Värvilahenduses eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun). Abihoone ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga. Määrata piirde kujunduslaad, mis peab sobima hoonete kompleksi arhitektuuriga.

4.2.5. Planeeritavale Vahtramäe tee 11 kinnistule jääb kaks kinnismälestist (kivikalmed, tunnus 18767 ja 18768) ning enamik kinnistust jääb kinnismälestise kaitsevööndisse; eelpool nimetatud objektide kaitsevöönd katab suurema enamiku planeeritavast kinnistust. Mälestise ümber on kaitsevöönd 50 m ulatuses ümber selle välispiiri. Mälestise ala ei ole otseselt ehituskeeluala, kuid kivikalmele ehitamine tähendaks kalme ja selles leiduvate matuste hävimist. Kaitsevööndisse võib osaliselt ehitustegevust planeerida, kuid ümber mälestise tuleb selle säilimise tagamiseks jätta vähemalt 15 m ulatuses puhvertsoon. Nii mälestise kui kaitsevööndi alasse soovitab Muinsuskaitseamet kavandada puhke- või roheala. Tulevase positsioonis nr 3 oleva kinnistu puhul tuleb mälestis ja 15 m suurune puhvertsoon hoonestusalaast välja arvata. Kavandatava hoonestusala lõunapiiriks tuleb võtta olemasoleva hoone lõunapiir.

4.2.6. Planeeritavale krundile määrata ehitisalune pind ja täisehitus, hoonete arhitektuursed parameetrid ja kujundusprintsipiibid (korruselisus, maksimaalne kõrgus, välisviimistlus).

4.2.7. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

4.3. HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1. Elamukrundi iga 300 m² kohta ette näha vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 6 m.

4.3.2. Piirete lahenduse väljatöötamisel lähtuda elamu arhitektuurist ning kontaktvööndi üldisest lähendusest. 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 või võrkpiire hekiga, kinnistute vahel võib olla võrkpiire. Määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist kogu planeeritaval alal. Põhijoonisel näidata võimalike piirete asukohad, väravad ei tohi avaneda tee poole.

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

4.4. TEED

4.4.1. Juurdepääs detailplaneeringualale lahendada olemasolevalt Vahtramäe teelt. Planeerida eraldi transpordimaa sihtotstarbeline katastriüksus arvestades Päästeameti nõuet kavandada 16 m diameetriga ümberkeeramise koht;

4.4.2. Parkimiskohti planeerida vähemalt 2 elamukrundi kohta. Parkimine lahendada krundisiseseelt.

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 projekteerija 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.

4.5.4. Sidevarustus lahendada vastavalt sideteenusepakkuja tehnilistele tingimustele.

4.5.5. Kavandatavate hoonete soojavarustus lahendada vastavalt tellija soovidele.

4.5.6. Lahendada tuleb vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldus 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.

4.5.7. 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, detailplaneeringu lahendus on vajalik kooskõlastada järgmiste ametkondadega:

- Põhja-Eesti Päästkeskus;
- Muinsuskaitseamet.

5.3. Koostöös saadud nõusolekud detailplaneeringu lahenduse kohta lisada detailplaneeringusse tabeli kujul.

6. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

6.1. Detailplaneering esitada planeerimisseaduses kehtestatud mahus juhindudes teistest seadustest ning vara ja maaomandit reguleerivatest õigusaktidest.

Detailplaneeringu üldosas anda planeeringu vajalikkuse põhjendus ja haakuvus kontaktvööndi ning üldplaneeringuga, seletuskirja alapunktides 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, kontaktvööndi skeem koos naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaan kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkiinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, illustreeriv joonis.

6.3. Detailplaneering esitada Rae Vallavalitsusele 3 eksemplaris köidetult paber kandjal 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 nimesid, 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 sisestada heaks kiitmiseks Rae Vallavalitsusele.

6.7. Detailplaneeringu tärkandmete planID on 1141.

7. PLANEERINGU KOOSTAMISE EELDATAV AJAKAVA

7.1. Detailplaneeringu algatamine ja algatamisest teatamine: üks kuu;

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

7.3. planeeringu kooskõlastamine: üks 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 ulatub Vahtramäe tee 11 kinnistu kinnismälestiste (kivikalmed, tunnus 18767 ja 18768) kaitsevööndisse; eelpool nimetatud objektide kaitsevöönd katab suurema enamiku planeeritavast kinnistust. Kaevetöödel mälestise ja selle kaitsevööndi alal tuleb igal juhul tagada arheoloogilise uuringu läbiviimine. Sobivaks

arheoloogilise uuringu meetodiks on arheoloogiline jälgimine kaevetööde ajal, vajadusle arheoloogilised kaevamised. Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia vaid vastava pädevusega isik või ettevõtja (MuKS §-d 46-47, § 68 lg 2 p 3, §-d 69-70). Enne tööde algust kaitsevööndis peab tööde teostaja esitama Muinsuskaitseametile tööde tegemise teatise. Kui projekt on eelnevalt Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud, ei ole tööde tegemise teatist vaja esitada.

8.2. Detailplaneeringu koostamiseks vajalikud uuringud selguvad detailplaneeringu koostamise käigus.

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

9. RAE VALLA GEOINFOSÜSTEEM

Infot Rae valla detailplaneeringute kohta saab Rae valla 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 25. mai 2022.

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

11. KESKKONNAMÕJU STRATEEGILINE HINDAMINE

11.1. Lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõige 1 punktist 3 ei kuulu kavandatav tegevus sama seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) läbiviimine on kohustuslik.

Selgitamaks välja, kas kavandatav tegevus on KeHJS § 33 lõige 2 punktis 3 nimetatud detailplaneering (detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõige 1 punktis 1 või 3 sätestatud juhul) või kas kavandatav tegevus on KeHJS § 33 lõige 2 punktis 4 nimetatud detailplaneering (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.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kinnistu sihtotstarve maatulundusmaast elumumaaks. Määrata ehitus- ja hoonestustingimused ühe elamu projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lahendada juurdepääs kinnistule, liikluskorraldus,

tehnovõrkudega varustamine ja haljastus. Detailplaneeringuala suurus on ligikaudu 0,53 ha.

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

Käesoleval juhul kuulub kavandatav tegevus KeHJS § 6 lõige 2 punkti 10 nimetatud tegevuse alla, so tegemist on infrastruktuuri ehitamisega ja hilisema kasutamisega. Samas Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 loetellu planeeritav tegevus ei kuulu.

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 muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Rae Vallavalitsusele teadaolevast informatsioonist ei kaasne tegevusega olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Arvestades eeltoodud analüüsi, planeeritava tegevuse väikest mahtu ning asjaolu, et detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas üldplaneeringuga, ei kuulu kavandatav tegevus KeHJS § 33 lõige 2 punkti 3 ja 4 tegevuse alla. Seega ei ole vajalik anda detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangut.

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

11.2. Planeeringu koostamise, projekteerimise ja ehitustegevuse käigus tuleb:

11.2.1. läbi kaaluda võimalikud avariolukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused;

11.2.2. 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;

11.2.3. vältida valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi, pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis avaldavad mõju elamualadele. Analüüsida detailplaneeringuala kasutusaegset valgustatust ning vajadusel näha ette leevendusmeetmed. Arvestada lähiümbruste planeeringutega ja tagada piisav insolatsioon vastavalt kehtivale standardile EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ ja EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega;

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

17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ ning sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud piirväärtusi;

11.2.5. lähtuda hoonete projekteerimisel standardist EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;

11.2.6. analüüsida keskkonnalubade taotlemise vajadust lähtuvalt kavandatavast tegevusest;

11.2.7. 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“; sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks eelistada looduslähedasi lahendusi nagu rohealasid, 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;

11.2.8. välja selgitada radooniohje meetmete rakendamise vajadus ja vajadusel tagada radooniohutu keskkond hoonete siseruumides, rakendades vastavaid kehtiva standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid; Planeeringuala paikneb vastavalt Harjumaa radoonikaardile kõrge radoonisisaldusega pinnase (50-150 kBq/m³) piirkonnas. Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ kohaselt on määratud hoone ruumiõhu radoonisisalduse viitetase 300 Bq/m³;

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

11.2.10. arvestada planeeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid;

11.2.11. 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;

11.2.12 detailplaneeringus sätestada, et ehitusloa taotlemisel on vajalik esitada alljärgnev:

11.2.12.1 ehitustööde kavandamisel tuleb läbi mõelda ja tööohutuse plaanis kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud;

11.2.12.2 kasutusaegne müra võib tekkida seadmetest (ventilatsioon jms), seetõttu on oluline, et need oleks paigutatud selliselt, et need ei häiriks elamu- ja sotsiaalobjekte;

11.2.12.3 esitada vastavalt „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“ § 28 lg 3 punktides 1-4 nõutud informatsioon;

11.2.12.4 pidada kinni „Rae valla heakorraeeskirja kinnitamine“ peatükis 4 „Heakorra- ja haljastusnõuded ehitamisel“ esitatud nõuetest;

11.2.12.5 ehitusaegsed müratasemed ei tohi läheduses asuvatel elamualadel ajavahemikul 21.00-07.00 ületada keskkonnaministri määruse nr 71 lisas 1 toodud III kategooria tööstusmüra normtasest. Täiendavalt tuleb tähelepanu pöörata sellele, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse samuti asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd on lubatud teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.

Koostas:
Annika Jõgimaa
peaarhitekt