



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

19. juuni 2023 nr 1316

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

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on esitanud taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks. Planeeringuala moodustab:

- Linda katastriüksus (registriosa nr 20206050, katastritunnus 65301:001:4300, suurusega 28200 m², sihtotstarve tootmismaa 100%).
- osa Õlleköögi tee 1a katastriüksusest (registriosa 4350102, katastritunnus 65301:001:4299, suurusega 6594 m², sihtotstarve tootmismaa 100%), mis on vajalik juurdepääsutee rajamiseks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasolevale tootmismaa sihtotstarbega krundile anda juurde ärimaa sihtotstarve. Moodustada 50% äri- ja 50% tootmismaa sihtotstarbeline krunt, kuhu on lubatud ehitada kuni 3 hoonet ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 2,8 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on perspektiivne ärimaa, olemasolev tootmismaa ja olemasolev põllumaa.

Detailplaneeringu:

1. koostamise algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Rae Vallavalitsus (aadress Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301, Harjumaa);
2. koostaja on Optimal Projekt OÜ (aadress Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Keemia tn 4, 10615).

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeritava ala vahetusläheduses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik.

Detailplaneeringu raames on vajalik teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus. Täiendavate uuringute vajadus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega saab tutvuda Rae Vallavalitsuse veebilehel: <https://rae.ee/keskkonnamoju-hindamised>.

Korralduse ja korralduse lisa 2 „Kurna küla Linda kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang“ toodu osas on vastavad ametkonnad andnud oma seisukohad.

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 1 punktist 1, § 126, § 127 lõigetest 1 ja 2, § 128 lõigetest 1 ja 5-8; keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 2 punktist 10, § 33 lõike 2 punktist 4 ja lõigetest 3-6, § 35 lõigetest 3 ja 5-7 ; Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ § 13 punktist 1, Rae Vallavolikogu 19.11.2021 otsuse nr 16 „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 Optimal Projekt OÜ, vahel sõlmitud ja 20.01.2023 jõustunud lepingust; huvitatud isiku taotlusest; Rae Vallavalitsuse maa- ja keskkonnaameti ettepanekust ning olles tutvunud korralduse lisas olevate detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadega, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Algatada Kurna küla Linda kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine Harjumaal Rae vallas ligikaudu 2,8 ha suuruse ala planeerimiseks.
2. Kinnitada Kurna küla Linda kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 1.
3. Jätta algatamata Kurna küla Linda kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada korralduse lisa 2 peatükis 5 tooduga.
4. Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaametil teavitada detailplaneeringu algatamisest, lähteseisukohtade kinnitamisest ja keskkonnamõju strateegiline hindamise algatamata jätmisest planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi, väljaandes Ametlikud Teadaanded, ajalehtedes Rae Sõnumid ja Harju Elu ning Rae valla veebilehel.
5. Korraldusega on võimalik tutvuda Rae valla veebilehel <https://rae.ee> ja tööpäevadel Rae Vallavalitsuses aadressil Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301 Harjumaa.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
7. 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/

Helle Semmel
jurist
vallasekretäri ülesannetes

LÄHTESEISUKOHAD

Kurna küla Linda kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasolevale tootmismaa sihtotstarbega krundile anda juurde ärimaa sihtotstarve. Moodustada 50% äri- ja 50% tootmismaa sihtotstarbeline krunt, kuhu on lubatud ehitada kuni 3 hoonet ning määrata ehitusõigus ning hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 2,8 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on perspektiivne ärimaa, olemasolev tootmismaa ja olemasolev põllumaa.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Asukoht, maaomand

2.1.1. Planeeritav ala asub Kurna külas, põhimaantee 11 Tallinna ringtee ja kõrvalmaantee 11503 Õlleköögi tee ristumisel. Juurdepääs krundile on 11503 Õlleköögi teelt.



2.1.2. Planeeringuala moodustab:

- Linda katastriüksus (registriosa nr 20206050, katastritunnus 65301:001:4300, suurusega 28200 m², sihtotstarve tootmismaa 100%).
- osa Õlleköögi tee 1a katastriüksusest (registriosa 4350102, katastritunnus 65301:001:4299, suurusega 6594 m², sihtotstarve tootmismaa 100%), mis on vajalik juurdepääsutee rajamiseks.

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

2.1.4. Planeeringuala suurus on ligikaudu 2,8 ha.

2.2 Hoonestus ja haljastus

Ehitisregistri andmetel ei asu kinnistul hooneid ega rajatisi. Kinnistu on hooldatud heinamaa.

2.3 Tehnovõrgud

Kinnistuni ei ole rajatud tehnovõrke, kinnistut läbib sidekaabel.

2.4 Piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- C-kategooria ohuga ettevõtte Maxima Eesti OÜ Logistikakeskuse ohu ala
- maantee kaitsevöönd 50 meetrit;
- tee kaitsevöönd 30 meetrit;
- sidevõrgu kaitsevöönd;
- maaparandussüsteemi maa-ala KURNA 1-2 (kattuv pindala 0,95m²)

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 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;
4. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 “Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
5. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
6. Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11 „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas”;
7. Geodeetiline alusplaan;
8. Rae Vallavalitsuse 08.12.2020 korraldusega nr 1642 kehtestatud Õlleköögi tee 2 ja lähiala detailplaneering.

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 Vallavalitsusele <https://iseteenindus.rae.ee> "Digitaaljoonise esitamine ja alla laadimine".

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 Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringuga saab tutvuda Rae Vallavalitsuses Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, Harjumaa või Rae valla veebilehel <https://rae.ee>. Detailplaneeringutega on võimalik tutvuda Rae valla GIS-i planeeringute rakenduses <https://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 hoonestusala ja võimalik hoonete paiknemine, lähtuda olemasolevast teekaitsevööndist ja ehitusjoonest, arvestada seejuures reljeefi, ilmakaarte, tehnovõrkude ning juurdepääsutee asukohaga.

4.2.2. Kavandatavate kruntide sihtotstarve määrata ärimaa või äri- ja tootmismaa. Elamualadega vahetult külgnevatel aladel ei ole lubatud arendada elamistingimusi halvendavat äri- või tootmistegevust. Kinnistute minimaalne suurus 0,5 ha. Detailplaneeringuga seada tingimused, mis välistavad kavandatava tegevusega kaasnevate kahjulike mõjude levikut planeeringu alast välja. Ehitisealune pind planeerida maksimaalselt 50% krundi pinnast. Ühele krundile lubatud kuni 3 hoonet, kõrgus riigitee ääres kuni 16 m, kõrgus peab proportsionaalselt langema kuni 9 meetrini elamute kontaktvööndis. Katusekalde vahemik 0-15°, parapetiga. Määrata hoonete ± 0.00 .

4.2.3. Hoonestustingimuste väljatöötamisel tuleb arvestada kontaktvööndi arhitektuurse vormikeelega ning kasutada sellele sobivaid lahendusi. Eelistatud materjalid on betoon, puit, klaas. Ärihoonetel tohib plekki kasutada vaid aktsendi andmiseks. Fassaadidel ette näha vähemalt kahte erinevat materjali kasutamine, et ei tekiks monotoonseid suuri fassaadipindasid. Fassaad peab olema liigendatud nii materjalilt kui toonidelt. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada tumedaid baasvärvitoone, arhitektuur peab olema funktsionalistlik ja visuaalselt nauditav. Maantee poole ette näha esinduslik fassaad.

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

hoonetes“.

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

4.2.6. Näidata võimalikud/soovitavad hoonete asukohad. Hoonestusala määrata siseteest vähemalt 20 m kaugusele, maantee ääres teekaitsevööndi piiril. Määrata ehitusjoon.

4.2.7. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

4.3 Haljastus ja heakord

4.3.1. Vähemalt 15% krundi pinnast määrata haljasalaks. Näha ette krundi iga 800 m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on min 10 m. Näha ette planeeritava kinnistu Õlleköögi tee poolsesse serva kõrghaljastus. Võimalusel ette näha teemaale kõrghaljastus, mis peab jääma teemaale, arvestada tuleb tehnovõrkude kaitsevööndiga ning vastavate istutuspiirangutega. Elamualade kontaktvööndis minimaalselt 40% haljastusest peab olema kaetud kõrghaljastusega.

4.3.2. Piirete rajamine ei ole kohustuslik. Piirde rajamisel on lubatud paigaldada võrkaed kõrgusega kuni 2 m, ärihoonetel elamute kontaktvööndis kuni 1,8m. 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. Prügikonteinerile 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 kinnistule ette näha 11503 Õlleköögi teelt.

4.4.2. Detailplaneeringu lahenduses tuleb välja töötada meetmed soojussaarte vältimiseks. Parklate alad liigendada madal- ja kõrghaljastusega. Vältida tuleb suurte lagedate avaparklate rajamist. Suured avaparklad tuleb liigendada väiksemateks, kuni 30-kohalisteks üksusteks, kasutades haljasribasid, põõsarinnet ning kõrghaljastust meeldiva miljöö ja varju andva keskkonna loomiseks. Parkimisalade liigendamisel haljastusega arvestatakse, et hilisem hoolduse korraldamine oleks otstarbekalt lihtne.

4.4.3. Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas esitada parkimiskohtade arv. Parkimine lahendada planeeritava ala siseselt. Lahendada parkimine detailplaneeringu koostamisel vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimishooldusele lähtuvalt EVS 843 Linnatänavad. Parkimise lahendamisel tuleb arvestada ka EVS 843 Linnatänavad jalgrataste vähima parkimishooldusega.

4.4.4. Detailplaneeringu lahenduses näha ette juurdepääs Teeääre (katastri nr: 65301:001:3113) kinnistule.

4.5 Tehnovõrgud

4.5.1. Lahendada tehnovarustus planeeritaval maa-alal ühisvõrkude baasil. Anda tehnovõrkude koondplaan koos uute tehnovõrkude äranäitamise ja 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 võrguvaldajalt vastavalt nende vahelisele lepingule.

4.5.2. Tehnovõrgud vee- ja kanalisatsiooni osas lahendada ühisvõrkude baasil. Tehniliste tingimuste osas pöörduda Kiili KVH OÜ 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 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 tegevuspiirkonna vee-ettevõtte 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. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE PLANEERINGU KOOSTAMISEL

PlanS § 127 lõike 1 kohaselt koostatakse detailplaneering koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb. PlanS § 127 lõike 2 kohaselt kaasatakse detailplaneeringu koostamisse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud.

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

Kooskõlastajad / koostöö tegijad	Kaasatavad
Transpordiamet Põhja päästekeskus Põllumajandus- ja Toiduamet Elektrilevi OÜ Kiili KVH OÜ	Planeeringualaga piirnevate kinnistute omanikud, MTÜ Rae Valla Alevike- ja Külavanemate selts ja isikud, kes avaldavad planeeringu koostamise ajal soovi olla kaasatud.

Planeeringu koostaja koostab kooskõlastuste ja koostöö koondtabeli. Tabeli näidise saadab Rae Vallavalitsus. Tehnovõrkude valdajatega teeb koostööd planeerija ning kirjavahetus ja muu dokumentatsioon (nt tehnilised tingimused) edastatakse Rae Vallavalitsusele.

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 teemade kaupa lahenduste kirjeldused. 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

naaberkinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, illustreeriv joonis, tehnovõrkude plaan 1:500 või 1:1000, 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 materjalidega kaust 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 esitada heaks kiitmiseks Rae Vallavalitsusele.

6.7. Detailplaneeringu kovID on DP1183.

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: kaks kuud;

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

7.5. planeeringu avalik väljapanek ja arutelu, järelevalve: üks kuni neli 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 koostamiseks vajalikud uuringud selguvad detailplaneeringu koostamise käigus.

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

10. LÄHTESEISUKOHTADE KEHTIVUS

Lähteseisukohad kehtivad üks aasta lähteseisukohtade kinnitamisest.

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

koostas:

Aili Tammaru

planeeringute menetteja

Kurna küla Linda kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

1. TAUST

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasolevale tootmismaa sihtotstarbega krundile anda juurde ärimaa sihtotstarve. Moodustada 50% äri- ja 50% tootmismaa sihtotstarbeline krunt, kuhu on lubatud ehitada kuni 3 hoonet ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 2,8 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on perspektiivne ärimaa, olemasolev tootmismaa ja olemasolev põllumaa.

Planeeritav ala ja kontaktvööndi piir on toodud otsuse lisa 1 punktis 2.1.1.

Kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) läbiviimine on kohustuslik. Kui kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatute hulka, tuleb välja selgitada, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. KeHJS § 33 lõike 2 punkti 4 alusel tuleb kaaluda KSH algatamise vajalikkust ning anda selle kohta eelhindang, kui kavandatakse sama seaduse § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruks nimetatud tegevust. Antud juhul kuulub kavandatav tegevus KeHJS § 6 lõike 2 punktis 10 nimetatud tegevuse alla, s.o tegemist on infrastruktuuri ehitamisega või kasutamisega. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruks nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 punkti 1 kohaselt peab KSH vajalikkust kaaluma tööstuspiirkonna arendamisel. KeHJS § 33 lõike 3 kohaselt tuleb detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH vajalikkuse üle otsustada lähtudes detailplaneeringu iseloomust ja sisust, detailplaneeringu elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast ning § 33 lõikes 6 nimetatud asutuste seisukohtadest.

Eelhindangu koostamisel on lähtutud KeHJS § 33 lõigetes 3 – 6 toodud nõuetest ning Keskkonnaameti kodulehel olevast juhendist: Eelhindamine. KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine¹ (Tallinn, 2018).

2. STRATEEGILISE PLANEERIMISDOKUMENDI ISELOOM JA SISU

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

Planeeritav maa-ala paikneb Rae vallas Kurna külas. Kurna küla jääb Rae valla lääneossa ja planeeritav ala Kurna küla keskossa. Planeeritav ala jääb Jüri alevist ca 3 km kaugusele. Ala piirneb idas ja lõunas katastriüksustega, mille sihtotstarve on

¹ <https://keskkonnaamet.ee/keskkonnakasutus-keskkonnatasu/keskkonnakorraldus/keskkonnamoju-strateegiline-hindamine#juhendid>

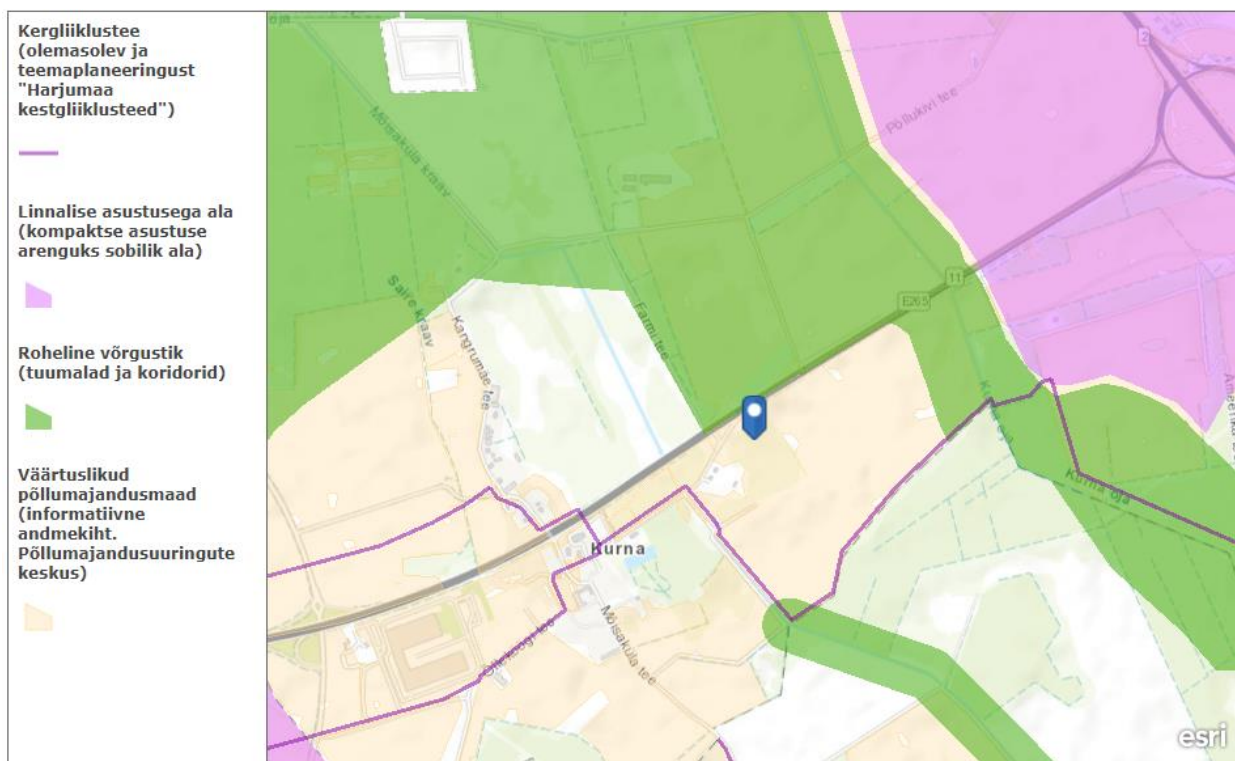
maatulundusmaa. Lääne ja lõuna suunas asub tootmismaa sihtotstarbega katastriüksus. Põhjas ja läänes asub transpordimaa.

Piirkonnas kehtestatud ja menetletavate planeeringutega on ette nähtud üldjuhul maatulundusmaade jagamine äri- ja tootmismaa sihtotstarbelisteks kruntideks.

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

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

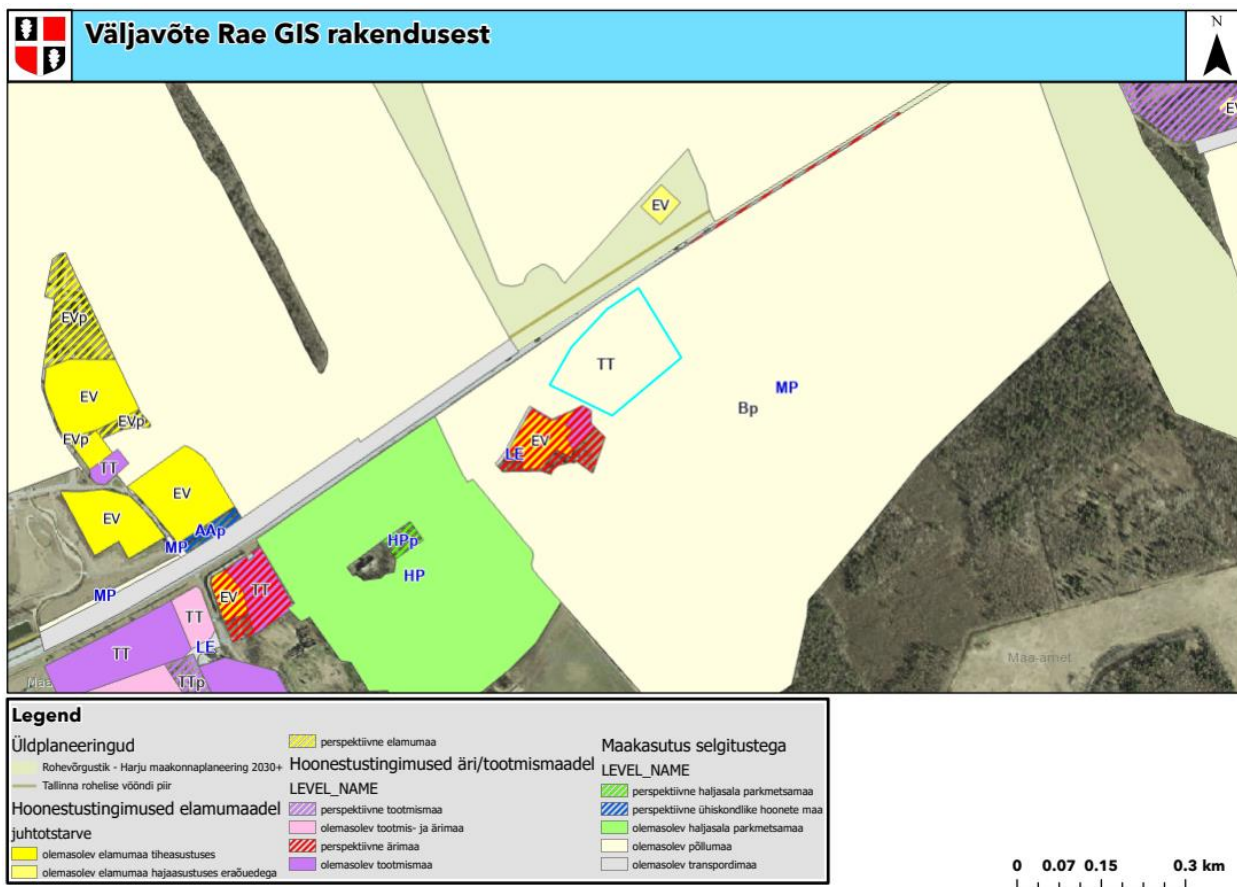
Harju maakonnaplaneering 2030+² (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 korraldusega nr 1.1-4/78) täpsustab tingimusi kohalike omavalitsuste territooriumite üldplaneeringute koostamiseks edaspidi. Jätkuvalt on tähtsustatud tasakaalustatud ruumilist arengut. Planeeringualale maakonnaplaneering olulisi konkreetseid maakasutuspiiranguid ei sea.



Joonis 1. Väljavõte kehtivast maakonnaplaneeringust

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on perspektiivne ärimaa, olemasolev tootmismaa (TT) ja olemasolev põllumaa.

² <https://maakonnaplaneering.ee/maakonna-planeeringud/harjumaa/harju-maakonnaplaneering-2030/>



Joonis 2. Väljavõte kehtivast üldplaneeringust

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

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

2.3 Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse

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

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

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

2.4 Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid

Loodusvarade väljaselgitamisel ja keskkonna vastupanuvõime hindamisel lähtutakse Maa-ameti geoportaali³ muldade, geoloogia, kitsenduste, maardlate, looduskaitse ja Natura 2000, kultuurimälestiste ja maaparandussüsteemide jt kaardirakenduste ning Keskkonnaagentuuri Keskkonnaregistri andmetest.

2.4.1 Geoloogia, maavarad, mullastik ja radoon

Geoloogia. Maa-ameti geoloogia kaardirakenduse kohaselt paikneb vaadeldav ala Harju lavamaal. Aluspõhjas on Ülem-Ordoviitsiumi ladestiku Kahula kihistu Aluverre, Pagari ja Madise kihistiku (varem Jõhvi kihistu) savikas lubjakivi ja mergel. Pinnakatte moodustavad sorteerimata glatsiogeensed setted.

Maavarad. Vastavalt Maa-ameti maardlate kaardirakenduse andmetele (20.01.2023) on lähimad kohaliku tähtsusega kaevandataavad alad Männiku liivakarjäär ca 4,9 km kaugusel lääne suunas, Rae turbatootmisala ca 5,8 km kaugusel kirde suunas ja Seli kruusakarjäär ca 8 km kaugusel kagu suunas. Planeeritav tegevus ei mõjuta kaevandatavaid alasid.



Joonis 3. Piirkonnas asuvad maavarad

Mullastik. Maa-ameti mullakaardi (20.01.2023) andmete järgi on planeeringualal on valdavalt liigniisked mullad: gleistunud leostunud mullad (Kog), gleistunud rähkmullad (Kg), leostunud gleimullad (Go) ning rähkmullad (K).

³ <https://geoportaal.maaamet.ee/est/Kaardirakendused-p2.html>



Joonis 4. Piirkonna mullastik

Radoon. Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal normaalse radoonisisaldusega pinnas ($30 - 50 \text{ kBq/m}^3$). Antud radooniriski levilate kaart on pigem suurematpiirkonda iseloomustav ning radooni sisaldus võib võrdlemisi väikeste vahemaade (sh detailplaneeringuga hõlmatava ala) ulatuses varieeruda üsna oluliselt.

Planeeritav tegevus ei mõjuta radooni, küll aga mõjutab radoon planeeritavat tegevust. Eeldatavasti on tarvilik kasutusele võtta radooniohje meetmed, selleks tuleb eelnevalt mõõta pinnases radoonitase.

Vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsisaldus pinnaseõhus: 50 kBq/m^3 ning hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides radoonitase olema alla 300 Bq/m^3 .

2.4.2 Põhja- ja pinnavesi ning maaparandussüsteemid

Detailplaneeringuga hõlmatud ala on Maa-ameti kaardirakenduse põhjavee loodusliku kaitstuse kaardi andmete (20.01.2023) kohaselt nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, mistõttu on edasises planeerimismenetluses vajalik ette näha meetmed põhjavee kaitseks. Tegevuste kavandamisel tuleb jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

Planeeringualal on Ülem-Devoni veekompleksi, Narva veepideme ja Siluri-Ordoviitsiumi (S-O) veekompleksi lähelised ja karstunud kivimid veeandvusega $<0,1 \text{ ls-1m-1}$.

Planeeritaval alal puuduvad Keskkonnaregistri (20.01.2023) andmetel puurkaevud. Lähimad puurkaevud on umbes:

- 40 m kaugusel kagu suunas (Õlleköögi tee 2) registrinumbriga PRK0064098⁴
- 225 m kaugusel kagu suunas (Õlleköögi tee 7) registrinumbriga PRK0025120⁵

⁴ <https://veka.keskkonnainfo.ee/veka.aspx?pkArvestus=-1311579316>

⁵ <https://veka.keskkonnainfo.ee/veka.aspx?pkArvestus=-1114039501>

Planeeringuala külgneb ja kattub vähesel määral olemasoleva maaparandusehitise reguleeriva võrguga KURNA 1-2 (maaparandussüsteemi kood 4020059000010).

Planeeringualal asub endine maaparandussüsteem KURNA I 1-2 (MPS kood 1151025000).

Planeeringualast ca 240 m kaugusel edela/lääne suunas asub maaparandusehitise eesvool KURNA 1-2, mille eesvoolu pindala on kuni 10 km².

Kõik veekaitselised objektid asuvad alljärgneval joonisel 5.



Joonis 5. Piirkonna põhja- ja pinnaveehaarded ning maaparandussüsteemid

2.4.3 Heited: müra ja vibratsioon, õhusaaste, tahked jäätmed, nõrgvesi, ohtlikud ja suurõnnetuse ohuga ettevõtted, soojussaared

Müra. Transpordiameti mürakaardi kohaselt on liiklusrüüa aastakeskmise tase planeeritaval alal 60 – 74 dB.

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

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

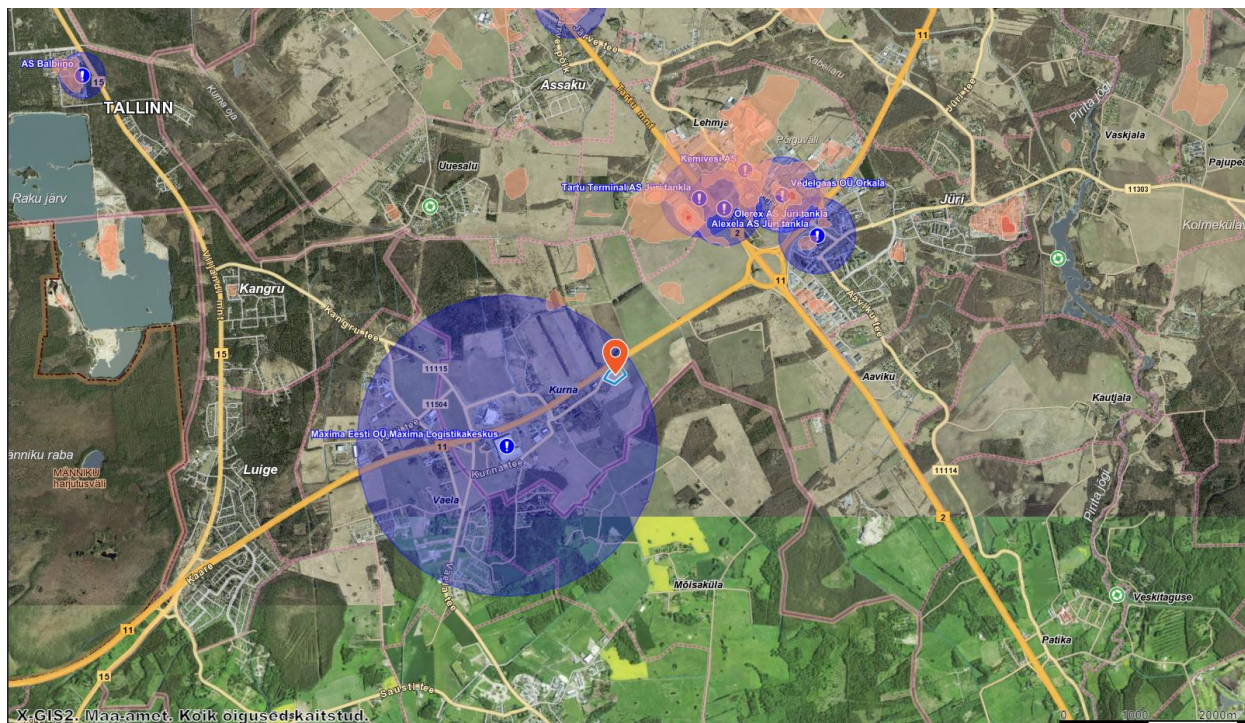
Tahked jäätmed. Planeeritaval alal ei asu tahkeid jäätmeid. KOTKAS andmetel asub lähimjäätmeluba omav ettevõte aadressil õllekõõgi tee 25, Luba kuulub OÜle Balti Ehitus Grupp (jäätmekäitluskoht JKK0900273). Luba on väljastatud: segaehitus-, puidujäätmete sortimine, pinnase ja mineraalsete jäätmete sõelumine (R12s).

Nõrgvesi. Planeeritaval alal ei ole nõrgvett.

Ohtlikud ja suurõnnetuse ohuga ettevõtted. Detailplaneeringu ala asub Maxima Eesti OÜ Logistikakeskuse ohualas (C-kategooria ohuga ettevõte). Detailplaneeringu raames viia

tuleb koostada riskihinnang (kemikaaliseadus § 32), mis vastaks Päästeameti juhendile „Kemikaaliseaduse § 32 alusel maakasutuse planeerimine ja projekteerimine“⁶

Soojussaared. Planeeritaval alal ei ole registreeritud Maa-ameti soojussaarte kaardirakenduses soojussaari.



Joonis 6. Piirkonnas asuvad ohtlikud ettevõtted ja soojussaared

2.4.4 Rohevõrgustik, taimestik, võõrliigid ja loomastik

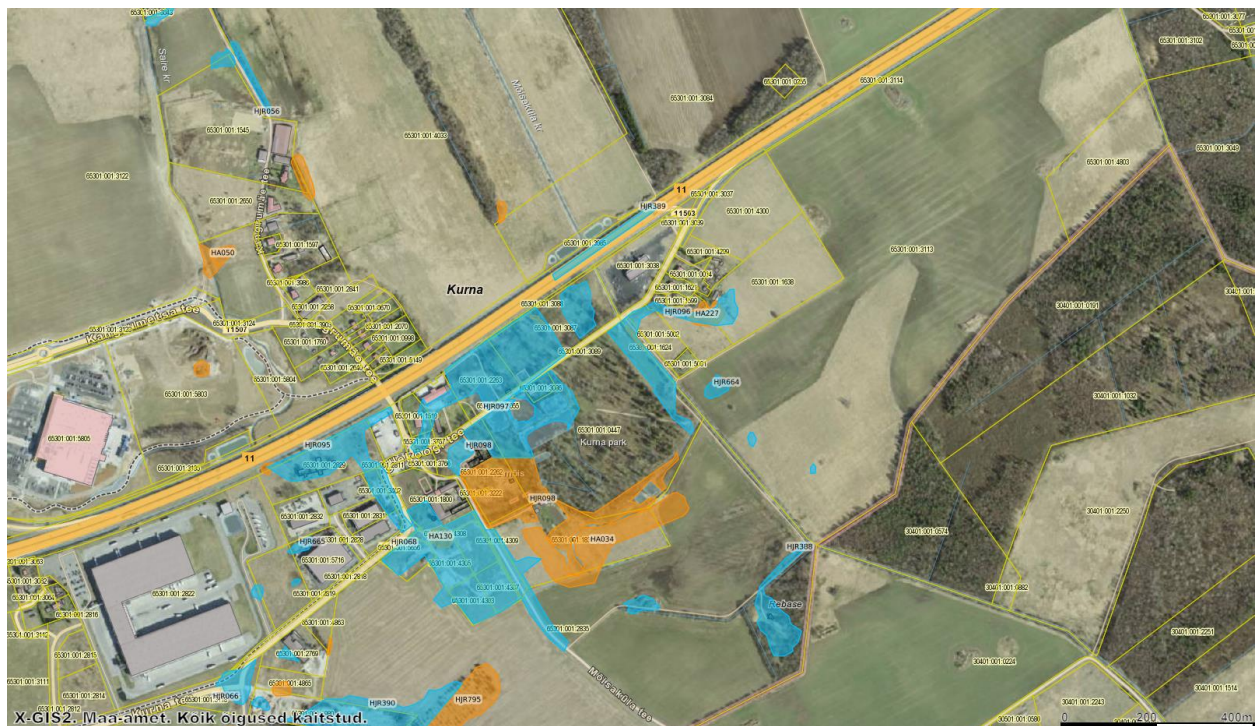
Rohevõrgustik. Planeeringuala ei asu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgses rohevõrgustikus ega Rae valla rohevõrgustikus. Lähim rohevõrgustik asub ca 40 m kaugusel Tallinna ringteest üle tee. Arvestades Tallinna ringteest tulenevat barjääri ei mõjuta detailplaneeringuga kavandatav rohevõrgustikku.

Antud kinnistu koosneb katastriüksuse kõlviku kaardi info kohaselt ainult haritavast maast. haritavast maast. Looduslik taimestik antud alal puudub.

Võõrliigid. Teadaoleval ei esine planeeringualal taimestikuga seotud võõrliike, kuid lähipiirkond on tugevalt mõjutatud Sosnovski karuputkest⁷.

⁶ <https://www.rescue.ee/files/2018-11/18-10-01-kems-32-juhend-paleenrijatele-ja-projekteerijatele.pdf>

⁷ <https://keskkonnaamet.ee/elusloodus-looduskaitse/voorliigid/karuputk-ja-selle-ohjamine>



Joonis 7. Piirkonnas asuvad karuputke kolooniad

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

2.4.5 Kaitstavad loodusobjektid, s.h Natura 2000 alad

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

Keskkonnaregistri ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakenduse (20.01.2023) kohaselt ei asu planeeritaval alal ega selle vahetus läheduses kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustiku alasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub.

Lähim Natura 2000 ala on Rahumäe loodusala (EELIS kood RAH0000451) ca 10,4 km kaugusel loodes.

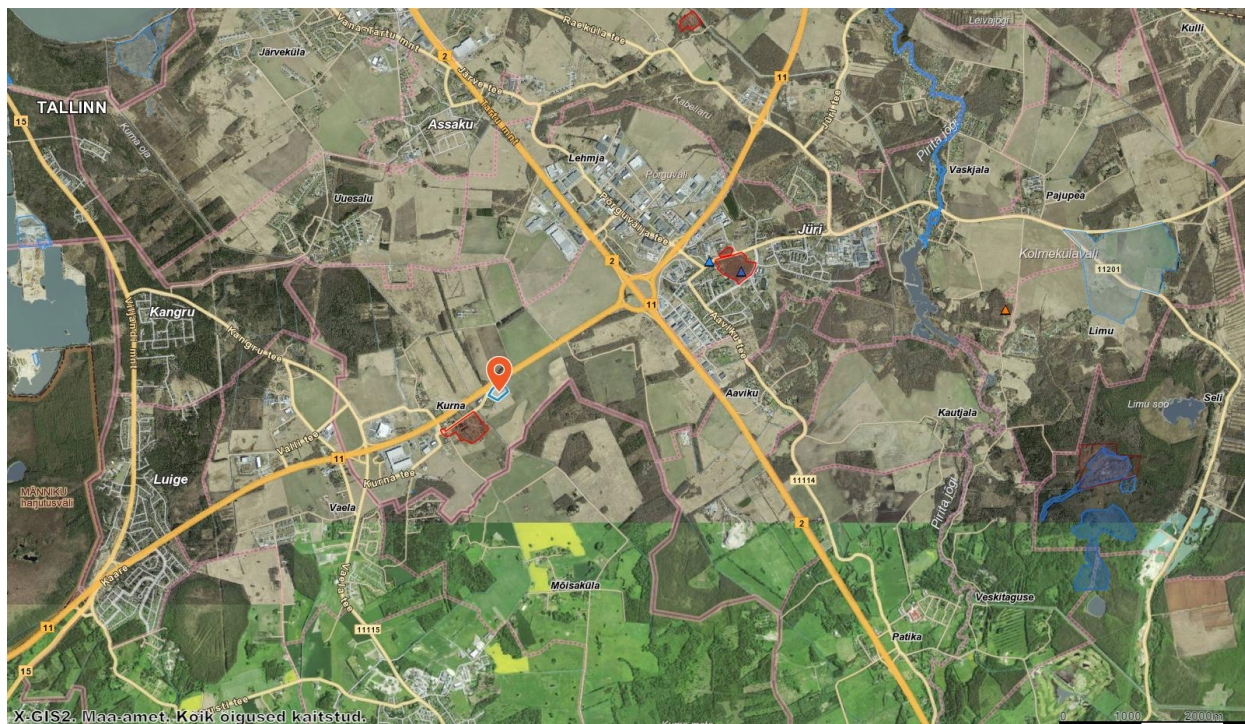
Lähim kaitstav loodusobjekt Kurna mõisa park tammik (KLO1200378) asub ca 275 m kaugusel edela suunas.

Planeeritava ala lähedal asub I kaitsekategooria liik: suur-konnakotkas (*Clanga clanga*, varem *Aquila clanga*), mille pesad asuvad ca 650 ja 725 m kaugusel ida suunas. Suur-konnakotka kaitseks on loodud püsielupaigad: KLO3102761 ja KLO3102762. Keskkonnaameti peadirektori 23.12.2020 käskkirjaga nr 1-1/20/252 on kehtestatud Suur-konnakotka (*Clanga clanga*) kaitse tegevuskava⁸.

Planeeritava ala lähedal, ca 600 m kaugusel, paikneb I kaitsekategooria liigi väike-konnakotka Mõisaküla püsielupaik⁹.

⁸ <https://keskkonnaamet.ee/elusloodus-looduskaitse/looduskaitse/liigikaitse#linnud>

⁹ keskkonnaregistri kood KLO3102743



Joonis 8. Piirkonnas asuvad looduskaitsetud väärtused

2.4.6 Muinsus- ja miljööväärtused. Väärtuslikud maastikud, pärandkooslused

Väärtuslikud maastikud ja pärandkooslused puuduvad.

Muinsuskaitse seadus 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 töondusega seotud kohad; kunsti- ja kultuuriloolise väärtusega tsiviil-, tööstus-, kaitse- ja sakraalehitised ning nende ansamblid ja kompleksid; teaduse, tehnika ja tootmise arengut kajastavad ehitised; monumentaalkunsti teosed; ajaloolise väärtusega ehitised, mälestusmärgid, kalmistud, paigad (maa-alad) ja pargid; veealused uppunud vee-, õhu- ja muud sõidukid, nende osad või nende kogumid koos nende all asuva veekogu põhjaga ning lasti või muu sisuga.

Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakenduse andmetel (20.01.2023) asuvad lähimad kultuurimälestised alljärgnevalt:

- Kultusekivi (kultuurimälestiste register 18782) ca 330 m kaugusel edela suunas;
- Asulakoht (kultuurimälestiste register 18774) ca 355 m kaugusel edela suunas;
- Asulakoht (kultuurimälestiste register 18774) ca 610 m kaugusel lõuna suunas;
- Kultusekivi (kultuurimälestiste register 18776) ca 800 m kaugusel ida suunas;
- Kivikalme (kultuurimälestiste register 17923) ca 1100 m kaugusel lõuna suunas;
- Kultusekivi (kultuurimälestiste register 17930) ca 1200 m kaugusel lõuna suunas.

Pärandkultuuri objektidest asuvad piirkonnas:

- Kurna park (registreerimisnumber 653:KOR:008) ca 500 m kaugusel edela suunas;
- Kruusiaugu talukoht (registreerimisnumber 653:KOR:007) ca 970 m kaugusel lõuna suunas.

Alljärgneval joonisel 9 on kajastatud ülaltoodud objektid.

seisund ning tegevustega kaasneda võivaid keskkonnahäiringuid ja -riske vähendada võimalikult suures ulatuses.

Peamised mõjud mullale ja pinnakattele tekivad seoses mulla ja pinnase eemaldamisega, mis on vajalik ehitustegevuse käigus. Väljakaevatava pinnase maht ei ole teada, kuid pinnast on võimalik taaskasutada samal objektil. Planeeritava ehitustegevuse käigus kasutatakse erinevaid maavarasid nagu liiv, paekivi (killustik), vesi jne, aga nende kasutamine ei oma olulist keskkonnamõju. Pinnasetööde mahud määratakse projekteerimise etapis. Enne ehitustööde algust tuleb viljakas pinnas ehitusalustelt platsidelt koorida ning kasutada seda ala haljastustöödel.

Ehitustegevuse käigus eemaldatud huumusmuld kogutakse eraldi ja kasutatakse hiljem samal territooriumil haljastuse rajamisel ja taastamisel.

Kavandatava ehitustegevusega kaasneb pinnase ümberpaigutamine, mille mõju on lokaalne, lühiajaline ja pöördumatu. Pinnast, mis on muutunud ehitiste aluseks pinnaks või selle lähiümbruseks, ei ole enam võimalik taastada ning endisel otstarbel kasutada.

Ehitustegevuse käigus püsib pinnase saastumise oht territooriumil kasutatavate kemikaalidega (kütused jms), mille käitlemisel tuleb järgida ohutusnõudeid ning kasutada ainult töökorras seadmeid ja masinaid.

Trassid lahendatakse tsentraalselt.

Kokkuvõttes kaasneb ehitusetapis pinnasele ja mullastikule oluline negatiivne mõju, kuid see on piiratud ulatusega. Mõju piirduv detailplaneeringu alaga ning on keskkonnameetmetega leevendatav. Tegu on lokaalse mõjuga, mis ei avalda laiemat negatiivset mõju ressursside kättesaadavusele või pinnase ja mullastiku seisundile.

Kasutusaegselt ei oma planeeringuga elluviidav tegevus olulist mõju pinnakattele, maavaradele ja mullastikule. Kasutusaegselt võib liiklusest tekkiv saaste ladestuda vahetult teeäärsele pinnasesse, kuid see ei oma olulist negatiivset mõju mullastikule ega põhjaveele.

Maastikus uusi pinnavorme, mis muudaks ka paikkonna maakasutust, ei kavandata. Samuti ei looda tingimusi, mis võiksid põhjustada tuule või vee poolset erosiooni, mis omakorda mõjutaks pinnamoodi ja seeläbi maastikku.

Pinnasele rajatakse ehitised ja infrastruktuur. Kõvakattega tumedate pindade rajamisel maapinna asemel, kaotame mulla peamised ökosüsteemi teenused, mistõttu ülejutuste ja soojussaarte mõju suureneb.

Kokkuvõttes on kasutusaegne mõju neutraalne.

3.1.2 Mõju põhja- ja pinnaveele

Detailplaneeringuga kavandatav ei mõjuta aluspõhjalise põhjaveekogumi veekihi omadusi, kaevude veetaset ega arvele võetud põhjavee kogust, kuna aluspõhjaline põhjavesi asub rajatistest sügavamal. Ehitustegevuse käigus põhja- ega pinnavee võttu ei toimu. Ehitusaegselt kogutakse töötajate olmega kaasnev reovesi kokku ning antakse üle nõuetele vastavasse puhastuskohta.

Detailplaneeringuga kavandatav ehitamine puurkaeve ei mõjuta, kuna need asuvad alast piisavalt kaugusel ja ammutavad vett piisavalt sügavatest põhjaveekihtidest.

Reostustundlikkus on suur looduslikult nõrgalt kaitstud põhjavee tõttu. Ehitusaegsed avariid on võimalikud, kuid vähetõenäolised, seega on vähetõenäoline, et saaste jõuab põhjavette. Avariilukordadega kaasneda võiva põhjaveereostuse tekkimise tõenäosus tuleb viia tegevustoimingutega (juhendamine, hoolsus ehitustöödel jne) miinimumi. Ehitusaegne tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju põhjaveele.

Detailplaneeringu alal vooluveekogusid ei ole. Ehitustegevuse käigus ei teki olulisel määral heitvett ning seda ei juhita suublasse. Samuti ei toimu pinnaveevõttu.

Eeltoodust saab järeldada, et ehitusaegsed mõjud pinnavee kvaliteedile on lühiajalised ega mõjuta veekogude seisundit.

Hoonete varustamine veega ning olmereovee ja sademevee kanaliseerimine toimub väljaehitatud ja perspektiivselt ehitatavate võrkude baasil vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, mistõttu ei esine täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski. Ühisveevõrguga liitumisel ei ole oodata joogivee nõuetele mittevastavust või veetarbimisest tulenevat olulist keskkonnamõju. Tekkiv reovesi puhastatakse käitlemisjaamas nõuetekohaselt, sellega ei kaasne reoveega olulist keskkonnamõju planeeritaval alal.

Arvestades, et planeeringualal esineb liigniiskust on vajalik detailplaneeringus ette näha meetmed liigniiskuse vähendamiseks. Ette tuleb näha drenaaž.

Kasutamisaegselt ei kaasne eeldatavalt täiendavat põhjaveevõttu, mis võiks kaasa tuua olulise keskkonnamõju. Saasteainete põhjavette jõudmise oht esineb sarnaselt ehitusetapiga vaid avariiolukordades. Kasutamisaegne tegevus puurkaeve ei mõjuta, kuna need asuvad alast piisavalt kaugusel ja ammutavad vett piisavalt sügavatest põhjaveekihtidest.

Detailplaneeringuga rajatav ei mõjuta aluspõhjalise põhjaveekogumi veekihi taset ega kogust, kuna põhjavesi asub rajatistest sügavamal.

Peamine pinnavett mõjutada võiv tegur on sademevesi. Olukorras, kus kliimamuutuste tõttu on sademete hulk ja valingvihmade intensiivsus kasvutrendis, on esmatähtis kokku kogutava sademevee hulga piiramine. Selleks tuleb hoiduda kõvakattega, vett mitte läbilaskvate pindade, rajamisest. Sademevee ärajuhtimisel tuleb lähtuda kehtivast standardist EVS 843 „Linnatänavad“, EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk“ ja muudest asjakohastest juhenditest. Sademevee minimeerimise osa peab vastama veeseaduse § 129 lõigetes 1 – 3 toodud põhimõtetele ning Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017-2028 peatükis 10.4 toodud põhimõtetele.

Suublasse juhitud heit- ja sademevesi 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“.

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

Piirkonna kasutamisega ei kaasne eeldatavalt negatiivset mõju põhja- ja pinnaveele.

Veemajanduskava veekaitse põhieesmärk on kõikide vete (pinnavee ja põhjavee) hea seisundi saavutamine. Käsitletava veeremidepoo rajamine ja kasutamine ei mõjuta pinna- ja põhjaveekogumite veekogust, veetaset ega veekaitse-eesmärkide saavutamist.

Veeseadusest tulenevalt tuleb veemajanduskava alusel kavandada ja rakendada abinõusid keskkonnaeesmärkide, sealhulgas veekogude hea seisundi, saavutamiseks. Põhjavee jaoks tähendab hea seisundi saavutamine nii hea koguselise kui ka hea keemilise seisundi saavutamist. Vee hea seisundi saavutamise kohustus hõlmab nii pinna- kui ka põhjavett. Detailplaneeringu piirkonnas paiknevate põhjaveekogumite seisundid on toodud Lääne-Eesti vesikonna veemajanduskavas 2022-2027¹⁰.

Detailplaneeringuga kavandatav ei mõjuta aluspõhjalise põhjaveekogumi veekihi taset ega kogust, kuna põhjavesi asub rajatistest sügavamal.

¹⁰ <https://envir.ee/veemajanduskavad-2022-2027>

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

Müra. Ehitustegevuse käigus tekib müra ehitusmaterjalide vedamisel, erinevate paiksete ja liikuvate mehhanismide tööst, ehitustööriistade kasutamisest jne. Ehitustööde läbiviimisel on mürahäiring tõenäoline, kuivõrd liiklustihedus suureneb ehitusaegse transpordi võrra. Ehitusaegne müra võib olla kohati häiriv, kui tehakse mürarikkeid töid.

Mürataset mõjutavad mitmed tegurid, näiteks kaugus müraallikast, teiste müraallikate olemasolu, aga ka ilmastikutingimused, pinnavormid, müratõkked jne.

Keskkonnaministri määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 p 3 kohaselt on ehitustegevusega seotud müra ekvivalentsed piirväärtused normeeritud vaid öhtusel ja öisel ajal (ajavahemikul 21.00-7.00). Ehitusmürale rakendatakse kella 21.00-7.00 piirväärtusena asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaseme. I mürakategooria aladel on selleks 55/40 dB, II kategooria aladel 60/45 dB, III ja IV kategooria aladel 65/50 dB. Päeval ajal (7.00-21.00) ehitustöödest tulenevale mürale normtasemeid kehtestatud ei ole. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaseme. Impulssmüra põhjustavat tööd, näiteks lõhkamine, rammimine jne, võib teha tööpäeval kella 7.00–19.00. Ehitamisaegne mõju müratasemele on negatiivne, kuid tegu on lokaalse ja ajutise tegevusega.

Detailplaneeringu elluviimise tulemusel suureneb vähesel määral liikluskoormus. Liiklusest tulenevad müraallikad on: mootorimüra ning rehvide hõõrdumine vastu teekatet. Samad allikad põhjustavad ka vibratsiooni.

Kasutusaegne müra võib tekkida seadmetest (ventilatsioon, soojuspumbad jms), seetõttu on oluline, et need oleks paigutatud selliselt, et ei häiriks teisi objekte piirkonnas.

Kasutamisaegne mürataseme tõus ei ole antud piirkonnas eeldatavalt olulise negatiivse mõjuga.

Tagada tuleb, et nii ehitustegevuse kui ka hilisema kasutamisega ei ületaks ümbruskonnas ja hoonetes 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“ toodud tingimusi kehtestatud müra ja vibratsiooni osas.

Vibratsioon. Ehitustöödest põhjustatud vibratsiooni võivad tingida eelkõige aluspinnase tihendamine jms. Üldjuhul on kõige rangemad vibratsiooninormid hoonetele (vibratsioon, mis hooneid kahjustada võiks) üle 30 korra kõrgemad tasemest, mis on inimese poolt tajutav. Mõju vibratsioonile võib olla ajutiselt nõrgalt negatiivne. Tegu on lokaalse ja ajutise mõjuga.

Käesolevalt ei ole teada, et kasutamisega kaasneks vibratsiooniteket. Vähesel määral võib vibratsiooni tekitada ehitusaegne autotransport, kuid selle mõju on minimaalne ja ajutine.

Ehitusaegselt tuleb tagada, et ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas ja hoonetes keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi.

Valgustus. Ehitustööde käigus võib toimuda ehitusobjekti valgustamine. Võrreldes olemasoleva olukorraga võib valgustusest tulenev mõju olla negatiivne, kuid see on lokaalne ja ajutine.

Maa-ala valgustamisega võib kaasneda kahepidine mõju: positiivne sotsiaalne mõju (turvalisuse ja turvatunde kasv) ning negatiivne keskkonnamõju (valgusreostus). Kinnistutele rajatava hooneümbruse valgus(reostus) võib suureneda ja osutuda mõningal määral häirivaks. Kasutusaegne valgustatus on reeglina tavapärane, kuid vajab detailplaneeringu koostamise käigus analüüsimist ning vajadusel tuleb ette näha vastavad leevendusmeetmed. Arvestades, et tegu on rohevõrgustiku alaga tohib valgustada ainult majaümbrust selliselt, et see ei häiriks metsloomi, linde, nahkhiiri jt.

Piirkonna valgustusega võib kaasneda nõrk positiivne mõju ning nõrk negatiivne mõju.

Õhusaaste. Ehitustegevuse käigus tekib saasteaineid õhu (tahked osakesed, CO, NOx jne). Erinevatel kütustel töötavad ehitusseadmed võivad tekitada lõhna. Ehitustööde käigus ei ole ette näha kiirgust. Eeldatavasti ei ole ehitustegevusest tulenev õhusaaste oluline, kuid kõige häirivam võib olla tahkete osakeste (tolm) heide.

Õhusaasteainete levik sõltub oluliselt meteoroloogilistest tingimustest (tuule kiirus ja suund, õhutemperatuur, õhuniiskus) ning on seetõttu pidevalt muutuv. Meteoroloogilised tingimused nagu õhutemperatuur, tuule suund ja kiirus määravad ära saasteainete püsimise ja levimise õhus. Tuulise ilmaga on saasteainete kontsentratsioonid reeglina madalamad, mis on tingitud parematest hajumistingimustest. Mida tugevam tuul, seda rohkem on õhus turbulentside keeriseid ning seda kiiremini õhusaaste hajub. Oluline saaste hajumist soodustav tegur on ka päikesekiirgus, mis tekitab maapinna soojendamise kaudu tõusvaid õhuvoole. Seega tekivad kohalikud õhusaaste probleemid peamiselt ebasoodsatel ilmastikutingimustel. Atmosfääriõhu kaitse seaduse (§ 8) tähenduses loetakse ebasoodsateks ilmastikutingimusteks selliseid meteoroloogilisi tingimusi, mis võivad omavahelises lühiajalises koostoimes põhjustada teatud piirkonna õhukvaliteedi halvenemist maapinnalähedases õhukihis. Sellised saasteainete akumulatsioonid soodustavad tingimused võivad näiteks omavahelises koostoimes olla temperatuuri inversioon vahetult maapinnalähedases õhukihis, vertikaalse turbulentsi puudumine ja tuulekiirus 0–2 m/s.

Välisõhu kvaliteeti reguleerib peamiselt atmosfääriõhu kaitse seadus, mis seab välisõhu mõjutamise kohta esitatavad nõuded ning meetmed välisõhu kvaliteedi säilitamiseks ja parandamiseks. Antud seaduse alusel on kehtestatud õhukvaliteedi piirväärtused - saasteainete lubatav kogus välisõhu ruumalaühikus või pinnalaühikule sadestunud saasteaine lubatav kogus, mis on kehtestatud teaduslike andmete alusel. Piirväärtuse kehtestamise eesmärk on vältida, ennetada või vähendada saasteaine ebasoodsat mõju inimese tervisele või keskkonnale. Piirväärtuse ületamisel eeldatakse olulise keskkonnanähtingu tekkimist.

Ehitus- ja kasutusajal tuleb tagada õhukvaliteedi tasemete piirväärtused, mis on välja toodud keskkonnaministri 27.12.2016 määruses nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnõrmed ning õhukvaliteedi hindamispiirid“.

Ehitamise käigus võib tekkida mõningane negatiivne mõju tahkete osakeste (tolm) osas, mis on ajutine ja lokaalne.

Kasutusaegne mõju välisõhule tuleneb transpordist ja võimalik, et ka ettevõtte tegevusest. Liiklusest pärinevate saasteainete levik välisõhus on reeglina kontsentreeritud tee vahetusse lähedusse. Saasteainete levik olulistest kontsentratsioonides piirdub tee-alaga ning selle vahetu ümbrusega, ka suure liiklusköömusega tänavate ääres küündib normväärtuse ületamise ala harva kümnekonnast meetrist kaugemale. See on eelkõige tingitud heitgaaside väljalaskeavade madalast kõrgusest maapinna suhtes. Edasi toimub saasteainete oluline hajumine (saastekontsentratsioonide lahjenemine) välisõhus, mistõttu kontsentratsioonid

näiteks 20-30 m kaugusel teest on juba tagasihoidlikud, saasteained on reeglina hajunud nii horisontaal- kui ka vertikaalsuunas.

Käesolevalt ei ole teada, mis tegevusega hakatakse äri- ja tootmishoones tegelema. Detailplaneeringus tuleb analüüsida planeeritava tegevuse mõju välisõhu saastele.

Kasutusaegselt suureneb vähesel määral transpordist tulenev õhusaaste. Planeeritav tegevus ei too kaasaõhusaaste olulist suurenemist.

Uue kinnistusesise haljastuse planeerimisel on välisõhu kvaliteedile pigem positiivne mõju – taimestik panustab õhu puhastamisse.

Piirkonna kasutamisega kaasneb neutraalne mõju.

Kavandatav tegevus ei too kaasa lõhna ega selle häiringuid.

Tahked jäätmed. Ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed kogutakse kokku, sorteeritakse ja antakse üle nõuetekohasele jäätmekäitlejale. Tekkivate jäätmete kogused ei ole teada. Nii detailplaneeringuga kavandatud ehitustegevuse kui hilisema hoonete/rajatiste kasutamise käigus tekkivad jäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale seadusandlusele. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatava ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud jäätmeseaduses ning Rae valla jäätmehoolduseeskirjas, kus on välja toodud ka konkreetseid tegevusi. Kavandatava tegevuse jäätmete- ja energiamahukust on võimalik piirata kasutades parimaid võimalikke tehnoloogiaid. Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust.

Eeldatavalt on ehitamise- ja kasutusaegne mõju jäätmetele neutraalne.

3.1.4 Mõju rohevõrgustikule, taimestikule (sh võõrliigid) ja loomastikule

Planeeritav tegevus ei mõjuta rohevõrgustikku.

Taimestik. Mõju taimestikule avaldub peamiselt ehitustegevuse käigus, kui on vajalik ehitada uusi hooneid, parkimisplatse, teid, trasse jne, millega kaasneb taimkatte eemaldamine. Teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede kasvukohti.

Seoses detailplaneeringu elluviimisega kujundatakse peaaegu kogu ala ümber ning taimkate raadatakse. Seetõttu kaovad ka olemasolevad elupaigad.

Mõju olemasolevale taimestikule hoonete ja trasside ehitamisel on lokaalselt pöördumatu ja negatiivne.

Kasutusaegselt krundid haljastatakse. Detailplaneeringu elluviimisel tuleb arvestada Rae valla üldplaneeringust tulenevatest nõuetest kinnistu haljastusprotsendi ning kõrghaljastuse osakaalu suhtes. Üksikkruntidel säilitatud/rajatud haljastus saab pakkuda eluruumi taime- ja loomaliikidele ning säästa ökoloogilist mitmekesisust. Samuti tõstavad haljasalad elukeskkonna üldist esteetilist väärtust - maastikupildi ilmestamine ja mitmekesistamine, inimeste heaolu parandamine.

Kasutusaegselt uue haljastuse rajamisel on lokaalne, püsiv ja positiivne mõju.

3.1.5 Mõju kaitstavatele loodusobjektidele, s.h Natura 2000 aladele

Planeeritava ala vahetus läheduses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid. Ehitusaegne tegevus (sh materjalide vedu) ei mõjuta eemalolevaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid.

Ehitus- ja kasutusaegne tegevus ei mõjuta eemalolevaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid. MTÜ Kotkaklubi on esitanud huvitatud isikule 08.05.2023 seisukoha Mõisaküla suur-konnakotka püsielupaikade ja Mõisaküla väike-konnakotka püsielupaigale.

Esitatud seisukohas tuuakse välja alljärgnev (tsiteerin): „Konnakotkaste pesitsemine Mõisaküla elupaiga piirkonnas tuvastati riikliku kotkaste ja musttoonekure pesitsusedukuse seire raames 2017. aastal, mil seal vaadeldi korduvalt territoriaalset vanalindu. Territoriaalseid vanalinde vaadeldi ka järgnevatel aastatel, kuid pesad leiiti alles 2021. aastal, mil pesitsusterritooriumil vaadeldi suur-konnakotka tunnustele vastavat isendit. Mõisaküla suurkonnakotka elupaik oli riikliku seire alusel asustatud nii 2021. kui 2022. aastal, kusjuures 2022. aastal oli üheks pesitsevaks vanalinnuks 2003. aastal koorunud ja 2018. aastal GPS-saatjaga varustatud suurja väike-konnakotka hübriid (2021. aastal kui Mõisakülas vaadeldi suur-konnakotka tunnustele vastavat lindu pesitses GPS-saatjaga hübriidne isend teisel territooriumil). Elupaik on asustatud ka 2023. aastal, kuid pesitsustulemus selgub suve lõpul. Seega võib eeldada, et suur-konnakotkas kasutab Mõisaküla elupaika selle säilimisel ja häiringu puudumisel ka tulevikus. Suur-konnakotka arvukuseks hinnatakse Eestis kuni 10 paari. Saagialade hävimine ja kahjustamine on hinnatud suure ja pesitsusaegne häirimine keskmise tähtsusega ohuteguriteks. Suur-konnakotkas peab saagijahti avamaastikul, sh püsirohumaaal. Uute teede jm taristu ning elamute rajamine tükeldab elupaiku ja kahjustab toitumisasalasid. Pesitsusperioodil võivad kotkast häirida kõik pesalähedased (pesast kuni 500 m kaugusel) mürarohked tegevused, mistõttu piiratakse pesitsusajal potentsiaalselt 1 Kiri registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis 03.02.2023 nr 6-2/23/1641-2 all. 2 (2) häirivaid tegevusi (nt ehitustegevus) pesa ümbritsevas nn piiritletud elupaigas (pesast kuni 500 m kaugusel metsamaastikus). Toitumisasalade hävimise ja pesitsusaegse häirimise vältimiseks näeb suurkonnakotka liigitegevuskava ette, et pesale lähemale kui 1 km tuleb vältida uute kuivenduskraavide, teede ja elamute rajamist (Väli 2020).

Tallinna ringtee äärseid püsirohumaaad võiksid teoreetiliselt konnakotkale toitumisasalana sobida, kuid GPS-saatja andmete alusel ei külasta Mõisakülas pesitsev hübriidne konnakotkas neid alasid regulaarselt. Tõenäoliselt on selle põhjuseks Tallinna ringtee liiklusest tingitud oluline häiring ning eelduslikult täidavad need alal nõu puhvri rolli olulise häiringuallika ja suur-konnakotka pesapaiga vahel. Tuleb siiski arvestada, et pesitseva paari teise vanalinnu elupaigakasutuse kohta andmed puuduvad, mistõttu ei saa välistada nende alade kasutamist konnakotkaste poolt toitumisasalana. Planeeringualal asub olemasoleva taristu ja hoonestuse vahel piirnedes põhjast tiheda liiklusega Tallinna ringteega ning edelast hoonestatud kinnistutega. Ida kuni lõuna suunas on planeeritava ala ja pesade vaheline maastik suhteliselt avatud, sh põllumajandusmaad. Arvestades planeeritava ala asukohta ja suurust ning varasemat hoonestust piirkonnas võib eeldada, et Linda kinnistu arendusega lisanduv häiring suur-konnakotkale on mõõdukas või vähene.“

3.1.6 Mõju muinsus- ja miljööväärtustele. Väärtuslikele maastikele, pärandkooslustele

Detailplaneeringu alal ei ole väärtuslikke maastike, pärandkooslusi ega muinsus- ja miljööväärtusi, seega ehitus- ja kasutusaegne tegevus üldtoodud väärtusi ei mõjuta.

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

3.2 Oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus

Planeeritava tegevusega kaasneva keskkonnamõju võib jagada eelkõige kaheks - ehitiste ehitamisega (taristu ja hoonete rajamine) ja ehitiste hilisema kasutamisega seotud mõjudeks. Arvestades planeeritavat ala ümbritseva ala kasutust, ei too detailplaneeringu elluviimine (sh planeeritavate ehitiste ehitamine ja nende hilisem kasutamine) kaasa olulisi mõjusid.

Nagu iga ehitustegevuse käigus, ei saa täielikult välistada avariilukordasid. Võimalikud avariilukorrad (nt ehitusmasinate lekked, inimlik hooletus) ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused on vajalik detailplaneeringu koostamise käigus läbi kaaluda. Ehitustegevuse käigus tuleb järjepidevalt kontrollida seadmete korrasolekut ning ehitustegevuse planeerimisel valida keskkonda vähimal võimalikul viisil mõjutavad lahendused. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada 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.

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

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud (õhusaaste, valgusreostus, müra, vibratsioon), mis võivad tekitada ohtu inimese tervisele ei suurene määral, mida saab pidada oluliseks. Samuti on väike õnnetuste esinemise tõenäosus.

Detailplaneeringu kasutusaegset ohtu tervisele või keskkonnale ei ole ette näha. Piirkonnas suureneb sõidukite arv, mis tekitavad müra ja õhusaastet, kuid see ei suurene määral, mis võiks olla inimesele või keskkonnale olulise mõjuga. Kasutusaegselt võivad õnnetused esineda veevariide, tulekahjude vm sarnase korral.

Detailplaneeringu raames viia tuleb koostada riskihinnang (kemikaaliseadus § 32), mis vastaks Päästeameti juhendile „Kemikaaliseaduse § 32 alusel maakasutuse planeerimine ja projekteerimine“.

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

Detailplaneeringuga kavandatu elluviimise mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole suur ning piirdub enamike tegurite osas planeeringualaga. Kõige suurema ruumilise ulatusega on ehitusaegsed mõjud müra ja õhusaaste osas. Müra ja õhusaaste võivad hinnanguliselt kanduda soodsate tingimuste puhul 300 – 500 m kaugusele (sõltuvad tuule suunast, tugevusest, õhurõhust jne).

Detailplaneeringu realiseerimise majanduslik mõju on neutraalne.

Eeldatavalt mõjutatav elanikkond on Kurna küla.

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

Arendustegevuse tulemusena muutub olemasolev maakasutus – maatulundusmaa asendub äri- ja tootmismaaga, kuhu kavandatakse hoonestust ning infrastruktuuri. Planeerimisel peab arvestama ala liigniiskusega.

3.5 Mõju kaitstavatele loodusobjektidele

Vastavalt Keskkonnaregistri ja Maa-ameti kaardirakenduse andmetele (20.01.2023) ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte. Arvestades planeeritava ala asukohta ja suurust ning varasemat hoonestust piirkonnas võib eeldada, et Linda kinnistu arendusega lisanduv häiring suur-konnakotkale on mõõdukas või vähene.

3.6 Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale

Vastavalt Keskkonnaregistri ja Maa-ameti kaardirakenduse andmetele (20.01.2023) ei paikne planeeringualal Natura 2000 võrgustiku ala, mistõttu mõju sellele puudub.

4. KeHJS § 33 LÕIKES 6 NIMETATUD ASUTUSTE SEISUKOHAD

Detailplaneeringu koostamise algatamise ja KSH algatamata jätmise otsuse eelnõu koos lisadega saadeti 24.01.2023 kirjaga nr 8-8/2376 seisukoha kujundamiseks järgnevatele ametkondadele: Transpordiamet, Päästeamet Põhja päästekeskus, Keskkonnaamet, Põllumajandus- ja Toiduamet.

Transpordiamet toob oma 08.02.2023 kirjas nr 7.2-2/23/1861-2 välja tingimused detailplaneeringu koostamiseks. KSH osas seisukohta ei esitatud.

Päästeamet Põhja päästekeskus märgib oma 02.02.2023 kirjas nr 7.2-3.1/548-2, et (tsiteerime): „[...] vastuväiteid antud KSH algatamata jätmisel ei ole. Samas tuuakse välja, et detailplaneeringu menetluse käigus tuleb esitada kemikaaliseaduse § 32 kohaselt riskide või ohtude hinnang. KSH eelnõu ei vaja täiendamist, sest antud nõue kajastus juba eelnõu lisa 2 punktis 5.14.“

Keskkonnaamet märgib oma 03.02.2023 kirjas nr 6-2/23/1641-2, et tootmis- ja ärihoonete rajamisel võib mõju eeldatavalt olla pikaajaline ja pöördumatu. Seisukohas esitatakse soovitus, et kotkaste puhul tuleb võtta eksperthinnang MTÜlt Kotkaklubi.

Arendaja pöördus MTÜ Kotkaklubi poole, kes tõi oma 08.05.2023 kirjas välja, et arvestades planeeritava ala asukohta ja suurust ning varasemat hoonestust piirkonnas võib eeldada, et Linda kinnistu arendusega lisanduv häiring suur-konnakotkale on mõõdukas või vähene.

Rae Vallavalitsus edastas täiendavalt eelhinnangu eelnõu Keskkonnaametile ülevaatamiseks 02.06.2023 kirjaga nr 8-8/2376-6.

Keskkonnaamet märgib oma 13.06.2023 kirjas nr 6-2/23/1641-6, et (tsiteerime): „Keskkonnaamet leidis oma varasemas 03.02.2023 seisukoha kirjas nr 6-2/23/1641-2, et lahenduse väljatöötamisel on vaja kaasata kotkaste ekspert, et selgeks teha, milline mõju tulevasele äritegevusele liigile võib avalduda. Arvestades eelhinnangus toodud Kotkaklubi seisukohta ja suhtlust Kotkaklubiga saab Keskkonnaamet nõustuda, et kavandatava tegevuse eeldatav mõju on vähene või mitteoluline. Lähtudes kavandatavast tegevusest, selle asukohast ning teadaolevast informatsioonist, on Keskkonnaamet asjaomase asutuse seisukohal, et kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju (KeHJS § 2² mõistes) ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine detailplaneeringu taotluse menetluses ei ole eeldatavalt vajalik.“

Põllumajandus- ja Toiduamet märgib oma 31.01.2023 kirjas nr 6.2-2/5781, et neil ei ole vastuväiteid keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise eelnõu kohta.

5. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE KÄIGUS VAJALIKUD KESKKONNAKAITSELISED TEGEVUSED

5.1. Detailplaneeringu raames teostatavad uuringud on toodud käesoleva detailplaneeringu algatamise lisa 1 punktis 8.

5.2. Läbi kaaluda võimalikud avariolukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused.

5.3. 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 arvestades, et planeeritav ala asub rohevõrgustikus.

5.4. Tagada ümbruskonnas ja hoonetes 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“ toodud normid müra ja vibratsiooni osas.

5.5. Detailplaneeringus tuleb analüüsida planeeritava tegevuse mõju välisõhu saastele. Tagada kasutusaegsed õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määrusele nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piinormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid“.

5.6. Hoonete projekteerimisel lähtuda standardist EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“

5.7. Vältida valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi, pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis avaldavad mõju kaugemale. Lähtuda standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“.

5.8. Ette näha meetmed põhjavee kaitseks, kuna planeeritav ala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Tegevuste kavandamisel tuleb jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

5.9. Tagada radoonihutu keskkond hoonete siseruumides, rakendades standardi EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodut.

Hoone ruumiõhu radooni tase peab vastama keskkonnaministri 30.07.2018 määrmuses nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ toodud normidele.

5.10. Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldamine kruntidelt eesvooluni, vältida vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega.

5.11. Sademevee ärajuhtimisel tuleb lähtuda kehtivast standardist EVS 848:2021 „Väliskanaliseerimisvõrk“.

Sademevee minimeerimise osa peab vastama veeseaduse § 129 lõigetes 1 – 3 toodud põhimõtetele ning Rae valla ühisveevärgi ja –kanaliseerimise arendamise kava aastateks 2017-2028 peatükis 10.4 toodud põhimõtetele. Puhta ja reostunud sademevee segunemist tuleb vältida. Äravoolu reguleerimiseks ja sademevee immutamise/puhastamiseks vajalike rajatiste ruumivajadusega tuleb planeerimisel arvestada.

5.12. Suublasse juhitud ja sademevesi 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“.

5.13. Lahendada jäätmete kogumine ja käitlemine kui hilisem heakorrastus ja olmeprügi kogumine vastavalt jäätmeveesaduse ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele. Prügi kontaineritele tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides muu hulgas jäätmevedaja kehtestatud nõudeid kontainerile ja selle asukohale.

5.14. Detailplaneeringu raames tuleb koostada riskihinnang (kemikaaliseadus § 32), mis vastaks Päästeameti juhendile „Kemikaaliseaduse § 32 alusel maakasutuse planeerimine ja projekteerimine“.

5.15. Planeeringu mõjude leevendamiseks suur- ja väike konnakotka osas tuleb hoonestuse planeerimisel suunata inimeste liikumine jm häiriv tegevus kinnistu põhja ja läänepoolsesse ossa ning rajada kinnistu suur-konnakotka elupaigapoolsele piirile kõrghaljastus.

5.16. Analüüsida keskkonnalubade taotlemise vajadust.

5.17. Detailplaneeringu lahenduses tuleb välja töötada meetmed soojusaarte vältimiseks.

5.18. Detailplaneeringus tuleb arvestada Põllu katastriüksusel (katastritunnus 65301:001:1638) paikneva maaparandussüsteemi (4020059000010/006) nõuetekohase toimimisega (tagada kagusuunalise kollektori toimimine) vastavalt maaparandusseaduse §-ile 47.

5.19. Arvestada Transpordiameti 08.2.2023 kirjas nr 7.2-2/23/1861-2¹¹ toodud tingimustega detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel.

6. LÕPPJÄRELDUS

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole alust eeldada detailplaneeringu elluviimisel keskkonnaseisundi olulist kahjustamist (s.h pinnase ja õhu saastumist, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist). Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kavandatav tegevus ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeritava ala vahetusläheduses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid.

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 Linda kinnistu ja lähiala detailplaneeringu osas.

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

koostas:
Pille Vals
planeeringute spetsialist

¹¹ <https://atp.amphora.ee/raevv/index.aspx?o=677&o2=677&itm=1110497>