



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

30. jaanuar 2024 nr 150

Jüri aleviku keskuseala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Rae Vallavalitsus soovib ümber kujundada Jüri aleviku keskuseala, et püstitada piirkonda vajalik õppe- ja kompetentsikeskus, haridusliku erivajadusega laste õppeasutus ning Teenusmaja tüüpi hoonestus. Samuti on vajalik suurendada olemasoleva sotsiaalotstarbelise hoonestuse ehitusõiguse mahtusid, anda ehitusõigus sotsiaalotstarbelise, olulise avaliku huviga ehitiste püstitamiseks ja avaliku ruumi kujundamiseks. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeringuala jagada üldkasutatava maa, ühiskondlike ehitiste maa ja transpordimaa kinnistuteks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 22 ha.

Planeeringuala moodustab:

- Laste tn 2 kinnistu (suurusega 15045 m², katastritunnus 65301:003:1088, registriosa nr 13594802, sihtotstarve 100% Ühiskondlike ehitiste maa);
- Laste tn 3 kinnistu (suurusega 74842 m², katastritunnus 65301:003:0699, registriosa nr 10887802, sihtotstarve 100% Ühiskondlike ehitiste maa);
- Laste tn 3a kinnistu (suurusega 99 m², katastritunnus 65301:001:4024, registriosa nr 5383350, sihtotstarve 100% tootmismaa);
- Võsa tn 15a kinnistu (suurusega 5169 m², katastritunnus 65301:003:1124, registriosa nr 14114302, sihtotstarve 100% Üldkasutatav maa);
- Rebase tn 4 kinnistu (suurusega 21243 m², katastritunnus 65301:001:6349, registriosa nr 23030850, sihtotstarve 100% maatulundusmaa);
- Rebase tn 6 // Ussivälja kinnistu (suurusega 45646 m², katastritunnus 65301:001:6348, registriosa nr 4610402, sihtotstarve 100% maatulundusmaa);
- Jürimetsa kinnistu (suurusega 38136 m², katastritunnus 65301:003:1133, registriosa nr 14163602, sihtotstarve 100% Üldkasutatav maa);
- Spordi tänav kinnistu (suurusega 4739 m², katastritunnus 65301:001:3430, registriosa nr 154750, sihtotstarve 100% transpordimaa);
- osaliselt Võsa tn 26a kinnistu (kogu suurusega 40417 m², katastritunnus 65301:003:1123, registriosa nr 14110002, sihtotstarve 100% Üldkasutatav maa);
- osaliselt Laste tänav L2 kinnistu (kogu suurusega 7396 m², katastritunnus 65301:003:1179, registriosa nr 14383902, sihtotstarve 100% transpordimaa);
- osaliselt Võsa tänav L4 kinnistu (kogu suurusega 4262 m², katastritunnus 65301:001:3432, registriosa nr 154950, sihtotstarve 100% transpordimaa) ja lähiala.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud „Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering“ üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud osaliselt olemasolev sotsiaalehitiste maa, osaliselt perspektiivne sotsiaalehitiste maa, osaliselt olemasolev haljasmaa – parkmetsa maa-ala. Üldplaneeringu kohaselt on sotsiaalehitiste maa koolide, kõrgkoolide, lasteasutuste, tervishoiuasutuste, spordi- ja vabaaja ehitiste, sakraalehitiste, hoolekandetasutuste ehitiste, sanatooriumide ja puhkekodude maa. Keskne sotsiaalehitiste maa-ala on üldplaneeringus kavandatud piirkonda, mis on kujunenud ja peaks ka edaspidi jätkuvalt arenema Jüri aleviku sotsiaalseks ja ühiskondlikuks keskuseks, kuhu saaks planeerida ka Jüri Gümnaasiumi laienduse. Haljasmaa – parkmetsa maa-ala on olemasolevate terviklikuna säilitatavate parkmetsade, metsaparkide, puistute ja üldkasutatavate rohealade maa. Üldkasutatavad rohealad võivad sisaldada rekreatsiooni- ja spordirajatisi, samuti nendel aladel paiknevaid tehnorajatisi.

Detailplaneering asub osaliselt Rae Vallavalitsuse 04.02.2014 korraldusega nr 164 kehtestatud „Laste tn 3 kinnistu ja lähiala detailplaneering“ detailplaneeringu alal. Jüri aleviku Laste tn 3 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiks oli lahendada Jüri gümnaasiumi laiendus kooli ja spordihoone juurdeehitusteks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja parkimine ning haljastus. Detailplaneering on realiseeritud, laiendatud on nii koolihoonet kui ka rajatud Jüri Pallihall.

Detailplaneeringu raames on vajalik teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus, teostada kõrghaljastuse dendroloogiline hindamine. Planeeringu koostamise ajal tuleb hinnata planeeringu elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid. Täiendavate uuringute vajadus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

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 Natura 2000 alasid. Detailplaneeringu ala piirneb kaitsealuse Lehmja tammikuga, millele kavandatud tegevus ei avalda olulist keskkonnamõju. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik.

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

Korralduses ja korralduse lisas 2 „Jüri aleviku keskuseala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang“ toodu osas on vastavad ametkonnad andnud oma seisukohad, milles vastuväiteid ei esitatud.

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

Arvestades eeltoodut ja lähtudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 4; planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1-4 ja 10, § 125 lõike 1 punktist 1, § 126, § 127 lõigetest 1 ja 2, § 128 lõigetest 1 ja 5-8; keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 2 punktist 10, § 33 lõike 2 punktist 4 ja lõigetest 3-6, § 35 lõigetest 3 ja 5-7; Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 punktist 2; Rae Vallavolikogu 19.11.2021 otsuse nr 16 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1; Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud „Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate

Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering“; detailplaneeringu algatamise taotlusest; Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaameti ettepanekust ning olles tutvunud korralduse lisaks olevate keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu ja detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadega, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Lõpetada Rae Vallavalitsuse 10.03.2020 korraldusega nr 342 algatatud „Jüri aleviku Laste tn 3, Laste tn 1a ja Jürimetsa kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ detailplaneeringu (kovID1090) koostamine.
2. Algatada Jüri aleviku keskuseala detailplaneeringu (kovID DP1281) koostamine Harjumaal Rae vallas ligikaudu 22 ha suuruse ala planeerimiseks.
3. Kinnitada Jüri aleviku keskuseala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 1.
4. Jätta algatamata Jüri aleviku keskuseala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada korralduse lisa 2 peatükis 5 tooduga.
5. Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaametil teavitada detailplaneeringu algatamisest ja lähteseisukohtade kinnitamisest ning keskkonnamõju strateegilise 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.
6. Korraldusega on võimalik tutvuda Rae valla veebilehel <https://rae.ee> ja tööpäevadel Rae Vallavalitsuses aadressil Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301 Harjumaa.
7. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
8. Korralduse peale võib esitada Rae Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Madis Sarik
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Meeli Vaarik
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD

Jüri aleviku keskuseala detailplaneeringu koostamiseks

1. ÜLDOSA

Rae Vallavalitsus soovib ümber kujundada Jüri aleviku keskuseala, et püstitada piirkonda vajalik õppe- ja kompetentsikeskus, haridusliku erivajadusega laste õppeasutus ning Teenusmaja tüüpi hoonestus. Samuti on vajalik suurendada olemasoleva sotsiaalotstarbelise hoonestuse ehitusõiguse mahtusid, anda ehitusõigus sotsiaalotstarbelise, olulise avaliku huviga ehitiste püstitamiseks ja avaliku ruumi kujundamiseks. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeringuala jagada üldkasutatava maa, ühiskondlike ehitiste maa ja transpordimaa kinnistuteks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 22 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud „Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering“ üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud osaliselt olemasolev sotsiaalehitiste maa, osaliselt perspektiivne sotsiaalehitiste maa, osaliselt olemasolev haljasmaa – parkmetsa maa-ala. Üldplaneeringu kohaselt on sotsiaalehitiste maa koolide, kõrgkoolide, lasteasutuste, tervishoiuasutuste, spordi- ja vabaaja ehitiste, sakraalehitiste, hoolekandetasutuste ehitiste, sanatooriumide ja puhkekodude maa. Keskne sotsiaalehitiste maa-ala on üldplaneeringus kavandatud piirkonda, mis on kujunenud ja peaks ka edaspidi jätkuvalt arenema Jüri aleviku sotsiaalseks ja ühiskondlikuks keskuseks, kuhu saaks planeerida ka Jüri Gümnaasiumi laienduse. Haljasmaa – parkmetsa maa-ala on olemasolevate terviklikuna säilitatavate parkmetsade, metsaparkide, puistute ja üldkasutatavate rohealade maa. Üldkasutatavad rohealad võivad sisaldada rekreatsiooni- ja spordirajatisi, samuti nendel aladel paiknevaid tehnorajatisi.

Planeeringu koviD on DP1281.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Asukoht, planeeringuala suurus ja kontaktvöönd

Planeeritav ala asub Jüri aleviku keskuses Lehmja tammiku, Laste tänava, Vösa tänava, Spordi tänava, Rebase tänava ja 11303 Jüri-Aruküla tee vahelisel alal. Juurdepääs planeeringualale on 11303 Jüri-Aruküla teelt.



Planeeritava ala suurus on ligikaudu 22 ha ning see hõlmab:

- Laste tn 2 kinnistu (suurusega 15045 m², katastritunnus 65301:003:1088, registriosa nr 13594802, sihtotstarve 100% Ühiskondlike ehitiste maa);
- Laste tn 3 kinnistu (suurusega 74842 m², katastritunnus 65301:003:0699, registriosa nr 10887802, sihtotstarve 100% Ühiskondlike ehitiste maa);
- Laste tn 3a kinnistu (suurusega 99 m², katastritunnus 65301:001:4024, registriosa nr 5383350, sihtotstarve 100% tootmismaa);
- Vösa tn 15a kinnistu (suurusega 5169 m², katastritunnus 65301:003:1124, registriosa nr 14114302, sihtotstarve 100% Üldkasutatav maa);
- Rebase tn 4 kinnistu (suurusega 21243 m², katastritunnus 65301:001:6349, registriosa nr 23030850, sihtotstarve 100% maatulundusmaa);
- Rebase tn 6 // Ussivälja kinnistu (suurusega 45646 m², katastritunnus 65301:001:6348, registriosa nr 4610402, sihtotstarve 100% maatulundusmaa);
- Jürimetsa kinnistu (suurusega 38136 m², katastritunnus 65301:003:1133, registriosa nr 14163602, sihtotstarve 100% Üldkasutatav maa);
- Spordi tänav kinnistu (suurusega 4739 m², katastritunnus 65301:001:3430, registriosa nr 154750, sihtotstarve 100% transpordimaa);
- osaliselt Vösa tn 26a kinnistu (kogu suurusega 40417 m², katastritunnus 65301:003:1123, registriosa nr 14110002, sihtotstarve 100% Üldkasutatav maa);
- osaliselt Laste tänav L2 kinnistu (kogu suurusega 7396 m², katastritunnus 65301:003:1179, registriosa nr 14383902, sihtotstarve 100% transpordimaa);
- osaliselt Vösa tänav L4 kinnistu (kogu suurusega 4262 m², katastritunnus 65301:001:3432, registriosa nr 154950, sihtotstarve 100% transpordimaa); ja lähiala.

2.2. Hoonestus, haljastus, tehnovõrgud ja piirangud

Ehitisregistri andmetel paiknevad planeeringualal järgmised hooned:

- Laste tn 2 paikneb ehitusregistri andmetel 241 m² ehitisealuse pinnaga 2 korruselise amortiseerunud vanurite hooldekodu (ehitusregistri kood 120266295), mis praeguseks on oma töö lõpetanud.
- Laste tn 3 paikneb ehitusregistri andmetel 7141,3 m² ehitisealuse pinnaga Jüri Gümnaasium (ehitusregistri kood 120267200), 82 m² ehitisealuse pinnaga püstkoda (ehitusregistri kood 120588750), 14 m² ehitisealuse pinnaga välitualett (ehitusregistri kood 120588758), 1704.5 m² ehitisealuse pinnaga pallihall (ehitusregistri kood 120692996), 31897.8 m² ehitisealuse pinnaga staadion (ehitusregistri kood 220282090), mitmed spordi- ja mänguväljakud, parkimisplatsid.

Planeeringualal paiknevad Jüri terviserajad (ehitusregistri kood 220671878, 220692230 ja 220730462) ja kalgumägi (ehitusregistri kood 220691606), kolm kultusekivi (nr 18744, 18744, 18749) ja kohaliku tähtsusega Ussiallikas, sõiduteed ja kõnniteed.

Kinnistud on haljastatud ning osaliselt kõrghaljastatud. Planeeringuala paikneb Lehmja tammiku (KLO1200454) kaitseala kõrval. Rebase tänava ääres, Rebase tn 4 kinnistul paiknev Ussiallikas, mis ei ole küll riikliku kaitse all, kuid olulise kohaliku tähtsusega pühapaik. Jürimetsa ja Rebase tn 4 kinnistut läbib kraav.

Planeeritava alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Tehnovõrgud ja alajaam koos kaitsevöönditega (sh. kõrgepinge õhuliin 50 m laiuse kaitsevööndi koridoriga);
- tänava kaitsevöönd 10 m äärmise sõiduraja servast;
- 11303 Jüri-Aruküla tee kaitsevöönd vastavalt Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringule 50 m sõiduraja välimisest servast vastavalt Maa-ameti kitsenduste kaardile on kaugus erinev, alates 10m teemapiirist ja rohkem. Kaitsevööndi ala sees on ka maantee äärne jalg- ja jalgrattatee kogu kinnistuga;
- geodeetilised märgid:
 - märk nr 124 ja selle kaitsevöönd;
 - märk nr 135 ja selle kaitsevöönd;
 - märk nr 145 ja selle kaitsevöönd;
 - märk nr 0536 ja selle kaitsevöönd;
 - märk nr 134 ja selle kaitsevöönd;
 - märk nr 3870 ja selle kaitsevöönd;
- arheoloogiamälestised ja nende kaitsevööndid:
 - kultusekivid nr 18744, 18745, 18746, 18749, kaitsevöönd 50 m;
 - asulakoha nr 18739 kaitsevöönd 50 m;
 - muistsete põldude nr 18750 kaitsevöönd 50 m;

3. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUU ALUSMATERJAL

- 1) Planeerimisseadus;
- 2) Ehitusseadustik;
- 3) Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud „Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering“;
- 4) Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas (Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11);
- 5) Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);
- 6) Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
- 7) Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
- 8) Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu 20.09.2016 määrus nr 58);

- 9) Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
- 10) Rae valla jäätmehoolduseeskiri (Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73);
- 11) Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23);
- 12) Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13);
- 13) Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14);
- 14) kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud;
- 15) ja muud asjakohased õigusaktid, standardid, normatiivid.

4. NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS

4.1. Krundijaotus ja hoonestus

4.1.1. Detailplaneeringu ülesannete lahendamisel võtta aluseks planeerimiseseaduse (edaspidi PlanS) § 126 lõige 1. Planeeritaval krundil määrata ehitusõigus PlanS § 126 lõike 4 kohaselt.

4.1.2. Hoonestusala määramisel arvestada teekaitsevööndit, krundi piire, tuleohutuskujasid, tehnovõrke ning juurdepääsuteid. Näidata võimalikud hoonete asukohad (sh abihooned).

4.1.3. Kruntide ehitusõiguse määramisel arvestada alljärgnevate näitajatega:

Näitaja	Üldkasutatav maa	Ühiskondlike ehitiste maa	Transpordimaa
Lubatud krundi kasutamise sihtotstarve	Üm	Üh	L
Krundi minimaalne suurus (m ²)	määrata planeeringuga		
Ehitiste ¹ suurim lubatud arv krundi kohta, põhihoone/abihoone	määrata planeeringuga		
Ehitiste ² suurim lubatud ehitisealune pind krundi pindalast (%)			
Ehitiste lubatud maksimaalne kõrgus (m)			
Ehitiste suurim lubatud sügavus			
Ehitiste maapealne / maa-alune korruselisus			
Ehitiste katuse tüübid			
Ehitiste ±0.00			
Ehitiste tuleohutus			

4.1.4. Transpordimaale ehitusõigust ei määrata.

4.1.5. Üldkasutatavale maale võib määrata ehitusõiguse üldkasutatava maa teenindamiseks rajatavate ehitiste tarbeks.

¹ Sh ehitusloakohustusega hooned

² Sh ehitusloakohustusega hooned

4.1.6. Hoonestustingimuste väljatöötamisel tuleb arvestada olemasoleva väljakujunenud keskkonnaga. Ehitiste välimus peab olema visuaalselt auditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale.

4.1.7. Detailplaneeringu koosseisus esitada vähemalt üks planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon, mille alusel on võimalik hinnata planeeringulahenduse sobivust antud piirkonda.

4.2. Haljastus ja heakord

4.2.1. Väärtuslik kõrghaljastus säilitada. Iga likvideeritava puu kohta tuleb ette näha asendusistikud.

4.2.2. 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.

4.2.3. Detailplaneeringu koosseisus välja töötada üldkasutatava maa põhimõtteline lahendus ning anda väliinventari loetelu.

4.2.4. Detailplaneeringu koosseisus välja töötada tänavate ja teede haljastuspõhimõtted ning anda haljastus objektide loetelu. Teemaale ettenähtud kõrghaljastus peab jääma teemaale, arvestada tuleb tehnovõrkude kaitsevööndiga ning vastavate istutuspiirangutega.

4.3. Liikluskorraldus

4.3.1. Juurdepääs planeeringualale ette näha 11303 Jüri-Aruküla teelt.

4.3.2. Planeeringualal ette näha sidusad jalgratta- ja jalgteed.

4.3.3. Planeeringualal ette näha meetmed soojussaarte tekke vältimiseks.

4.3.4. Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas esitada parkimiskohtade arv. Parkimine lahendada planeeritava ala siseselt.

4.4. Tehnovõrgud

Lahendada tehnovarustus planeeritaval maa-alal ühisevõrkude 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.

4.4.1. Tehnovõrgud vee- ja kanalisatsiooni osas lahendada ühisevõrkude baasil. Tehniliste tingimuste osas pöörduda Aktsiaselts ELVESO poole.

4.4.2. Elektrivarustus lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele.

4.4.3. Sidevarustus lahendada operaatorineutraalse sidetaristu baasil, mis peab olema teenusvalmidusega ning võimaldama tarbijal liitumist vähemalt viie erineva sideoperaatoriga.

4.4.4. Kavandatavate hoonete soojavarustus lahendada vastavalt tellija soovidele.

4.4.5. Lahendada tuleb vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaažvee kõrvaldus kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademevee ärajuhtimisel tuleb lähtuda kehtivast standardist EVS 848:2021 „Väliskanaliseerimisvõrk“. Puhta ja reostunud sademevee segunemist tuleb vältida. Äravoolu reguleerimiseks ja sademevee immutamise/puhastamiseks vajalike rajatiste ruumivajadusega tuleb planeerimisel arvestada. 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. Sademe- ja drenaažvee ärajuhtimise lahenduse tehniliste tingimuste osas pöörduda Aktsiaselts ELVESO poole.

4.4.6. 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
Päästeamet Põhja päästekeskus Transpordiamet Terviseamet Keskkonnaamet Muinsuskaitseamet Elektrilevi OÜ Aktsiaselts ELVESO Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus Enefit Connect OÜ Telia Eesti AS	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. DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

6.1. Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest. Joonistest on vajalik esitada situatsiooniskeem, kontaktvõõndi skeem koos naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaan kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkatastriüksuste piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, illustreeriv joonis, tehnovõrkude plaan 1:500 või 1:1000, teede lõiked ning tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eesvooluni ning kehtetuks muutuva detailplaneeringu joonis. Planeering vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Kehtetuks tunnistatava detailplaneeringu kohta esitada PlanS § 4¹ lg 6 kohased andmed. Planeering peab olema vormistatud eespool nimetatud määruse kohaselt enne planeeringu vastuvõtmist. Vormistamist saab kontrollida planeeringute andmekogus automaatkontrollidega. Vastuvõtmiseks esitatava planeeringu koosseisus esitada kontrollide läbimise tulemus ehk alla laetud vigade tabel.

6.2. Detailplaneeringu seletuskirjas esitada detailplaneeringu elluviimise tegevuskava.

6.3. Detailplaneeringu avalikustamine toimub vastavalt PlanS-ile. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku jaoks esitatakse detailplaneering paberkandjal (värviline trükk) koos PlanS § 135 lõike 4 kohase planeeringulahenduse ruumilise illustratsiooniga.

6.4. Detailplaneering esitatakse kehtestamiseks digitaalselt riigihalduse ministri 17.10.2019 määruse nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ kohaselt ja paberkandjal esitatakse detailplaneeringust 2 eksemplari (värviline trükk).

6.5. Planeeringu koosseisu lisada joonis varasemalt kehtestatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks muutuva osa kohta ja andmed PlanS §140 lõike 10 kohaselt.

7. PLANEERINGU KOOSTAMISE EELDATAV AJAKAVA

- 1) Planeeringu algatamine ja algatamisest teavitamine: üks kuu;
- 2) planeeringu põhilahenduse koostamine ja läbivaatamine: kaks kuud;
- 3) planeeringu kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine: kaks kuud;
- 4) planeeringu vastuvõtmine: üks kuu;
- 5) planeeringu avaliku väljapaneku, vajadusel arutelu korraldamine: üks kuni kolm kuud;
- 6) planeeringu esitamine vajadusel heakskiitmiseks: üks kuni kolm kuud;
- 7) planeeringu kehtestamine ja kehtestamisest teavitamine: üks kuu.

PlanS § 139 lg 2 kohaselt detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tehakse hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates.

8. PLANEERINGU KOOSTAMISEKS VAJALIKUD UURINGUD JA ANALÜÜSID

Detailplaneeringu koostamise ajal on vajalik teostada:

1. Teostada kõrg- ja/või madalhaljastuse hindamine vastavalt Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusele nr 18 "Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded".
2. Detailplaneeringu koostamiseks vajalikud uuringud selguvad detailplaneeringu koostamise käigus.

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, MUUTMINE JA KOOSTAJA

Lähteseisukohad kehtivad üks aasta lähteseisukohtade kinnitamisest.

Kui ettenähtud tähtajaks 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 arhitekt

**Jüri aleviku keskuseala
detailplaneeringu koostamise algatamine ja
lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju
strateegilise hindamise algatamata jätmine**

1. TAUST

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud „Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering“ üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud osaliselt olemasolev sotsiaalehitiste maa, osaliselt perspektiivne sotsiaalehitiste maa, osaliselt olemasolev haljasmaa – parkmetsa maa-ala. Üldplaneeringu kohaselt on sotsiaalehitiste maa koolide, kõrgkoolide, lasteasutuste, tervishoiuasutuste, spordi- ja vaba aja ehitiste, sakraalehitiste, hoolekandetasutuste ehitiste, sanatooriumide ja puhkekodude maa. Keskne sotsiaalehitiste maa-ala on üldplaneeringus kavandatud piirkonda, mis on kujunenud ja peaks ka edaspidi jätkuvalt arenema Jüri aleviku sotsiaalseks ja ühiskondlikuks keskuseks, kuhu saaks planeerida ka Jüri Gümnaasiumi laienduse. Haljasmaa – parkmetsa maa-ala on olemasolevate terviklikuna säilitatavate parkmetsade, metsaparkide, puistute ja üldkasutatavate rohealade maa. Üldkasutatavad rohealad võivad sisaldada rekreatsiooni- ja spordirajatisi, samuti nendel aladel paiknevaid tehnorajatisi.

Planeeritav ala ja kontaktvööndi piir on toodud otsuse lisa 1 punktis 2.1.

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 määruses nimetatud tegevust. Antud juhul kuulub kavandatav tegevus KeHJS § 6 lõike 2 punktis 10 nimetatud tegevuse alla, s.o tegemist on infrastruktuuri ehitamisega või kasutamisega. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 punkti 2 kohaselt peab KSH vajalikkust kaaluma muuhulgas keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 ning määruses nimetatud juhul ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla, ülikooli, vangla, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamisel. KeHJS § 33 lõike 3 kohaselt tuleb detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH vajalikkuse üle otsustada lähtudes detailplaneeringu iseloomust ja sisust, detailplaneeringu elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast ning § 33 lõikes 6 nimetatud asutuste seisukohtadest.

Eelhindangu koostamisel on lähtutud KeHJS § 33 lõigetes 3 – 6 toodud nõuetest ning Keskkonnaameti kodulehel olevast juhendist: Eelhindamine. KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine³ (Tallinn, 2018).

³ <https://keskkonnaamet.ee/keskkonnakasutus-keskkonnatasu/keskkonnakorraldus/keskkonnamoju-strateegiline-hindamine#juhendid>

2. STRATEEGILISE PLANEERIMISDOKUMENDI ISELOOM JA SISU

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

Detailplaneeringu eesmärgiks on:

- Suurendada Rae Vallavalitsuse 04.02.2014 korraldusega nr 164 kehtestatud Jüri aleviku Laste tn 3 kinnistu (pos 5) ja lähiala detailplaneeringuga ette nähtud ehitusõigust staadioni äärde tribüünihoone rajamiseks ning oluliste avaliku huviga ehitiste ehitamiseks. Laste tn 3 kinnistust välja jagada transpordimaa krunt (pos 3) olemasoleva sõidutee ja olemasoleva avaliku parkla otstarbeks ning anda ehitusõigus oluliste avaliku huviga rajatiste ehitamiseks.
- Laste tn 2 kinnistu jagada ning sellest pos 1 krundile ette näha ehitusõigus olemasoleva hoone laiendamiseks ja rekonstrueerimiseks või uue hoone rajamiseks ning olulise avaliku huviga rajatiste püstitamiseks, pos 2 krundile ette näha ehitusõigus olulise avaliku huviga ehitiste (Jüri keskusealal paikneva perspektiivse väljaku asukoht) ning tegevust toetavate abihoonete rajamiseks (wc, abiruum vmt). Ala tegevust toetavate abihoonete rajamine ei muuda ega takista haljasmaa-parkmetsa maa-ala olemust ning toimimist.
- Jürimetsa kinnistule (pos 8) anda ehitusõigus oluliste avaliku huviga rajatiste ehitamiseks, mis võimaldab laiendada olemasoleva kooli staadioni juurde planeeritavate spordirajatiste ala ning nende juurde ette näha ka vajadusel tegevust toetava abihoonete (wc, abiruum vmt) rajamine. Võimalusel rajada parkimisala tugevdatud murukattega alana (ehitusprojektis täpsustada parklaala katend). Ala tegevust toetavate abihoonete (wc, abiruum vmt) rajamine ei muuda ega takista haljasmaa-parkmetsa maa-ala olemust ning toimimist.
- Rebase tn 4 kinnistu jagada ning sellest pos 10 krundile ette näha ehitusõigus sotsiaalotstarbelise hoone rajamiseks ning oluliste avaliku huviga rajatiste ehitamiseks, pos 11 krunt ette näha olemasoleva sõidutee ja Rebase tänava laienduse otstarbeks (aadressiettepanek - Taaramäe tee).
- Rebase tn 6 // Ussivälja kinnistu jagada kaheks ühiskondlike ehitiste maaks (pos 10b ja 9) kui ka väikeses osas transpordimaaks (pos 12) Rebase tänava laienduseks. Ühiskondlike ehitiste maa pos 10 krundile ette näha ehitusõigus sotsiaalotstarbelise hoone rajamiseks ning oluliste avaliku huviga rajatiste ehitamiseks. Pos 10b liidetakse pos 10a krundiga ning määratakse ehitusõigus sotsiaalotstarbelise hoone rajamiseks.
- Võsa tn 15a kinnistule ette näha ehitusõigus sotsiaalotstarbelise hoone rajamiseks ning oluliste avaliku huviga rajatiste ehitamiseks.
- Lõigata välja Võsa tn 26a kinnistust maa-ala, mis jääb suurest krundi massiivist teisele poole elamukrunte ning mida läbib Roheluse tänava sõidutee. Moodustatakse transpordimaa sihtotstarbega krunt ning nähakse ette parkla avalikuks kasutuseks.
- Kruntidele määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused ning lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus.

Uued sotsiaalotstarbelised hooned pos 9 ja 10 kruntidel moodustaks piirkonnas koos olemasoleva koolihoonega ühtse kompleksi ühiseks kasutuseks mõeldud mängu-, rekreatsiooni- ja spordirajatistega.

Piirkonda on vajadus kavandada õppe- ja kompetentsikeskus (keskus), haridusliku erivajadusega (HEV) laste õppeasutus ning keskuse kõrvale Teenusmaja tüüpi hoonestus, mis osutaks erihoolekandeteenust kui ka toetatud elamise teenust

erihoolekannet vajavatele täisealistele noortele ning võimaldaks ka vanemaealisel tagatud kõrval abita iseseisvalt toime tulla.

Detailplaneeringuala kontaktvööndi moodustavad olemasolevad elamumaad, üldkasutatavad maad, ühiskondlike ehitiste maad ja ärimaad. Planeeringuala on ümbritsetud Lehmja tammiku ja üldkasutatavate maadega, mis rikastab oluliselt planeeritavat keskkonda.

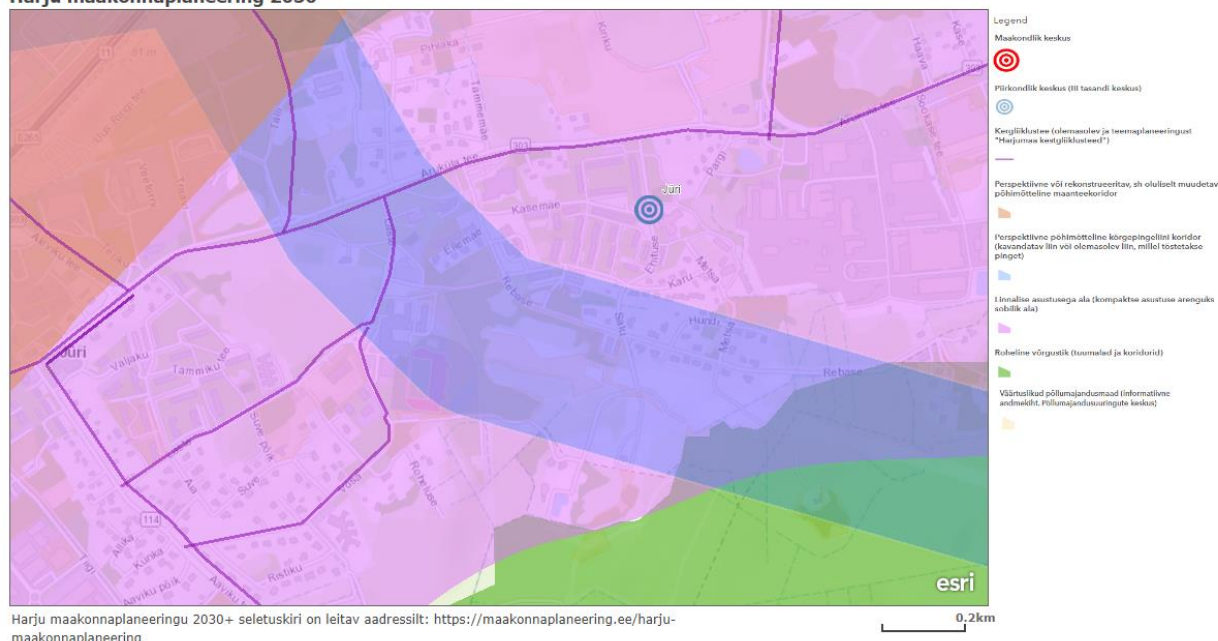
Planeeringualal asuvad Jüri Gümnaasium, Jüri raamatukogu, Jüri noortekeskus, Rae Spordikeskus ja osaliselt terviserajad, alale jääb ka endine amortiseerunud Rae Sotsiaalkeskuse hoone. Alast jalutuskäigu kaugusel Jüri tervisekeskus, lasteaiad, ehitatav Rae riigigümnaasium ja Tuule spordihoone, kauplus ning veel mitmed avaliku funktsiooniga hooned. Aruküla tee ääres kulgeb jalg- ja jalgrattatee, mis on ühendatud kogu Jüri alevikku ning Rae valda katva kergteede võrgustikuga.

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

Harju maakonnaplaneering 2030+⁴ (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.

Planeeritav ala asub linnalise asustusega alal.

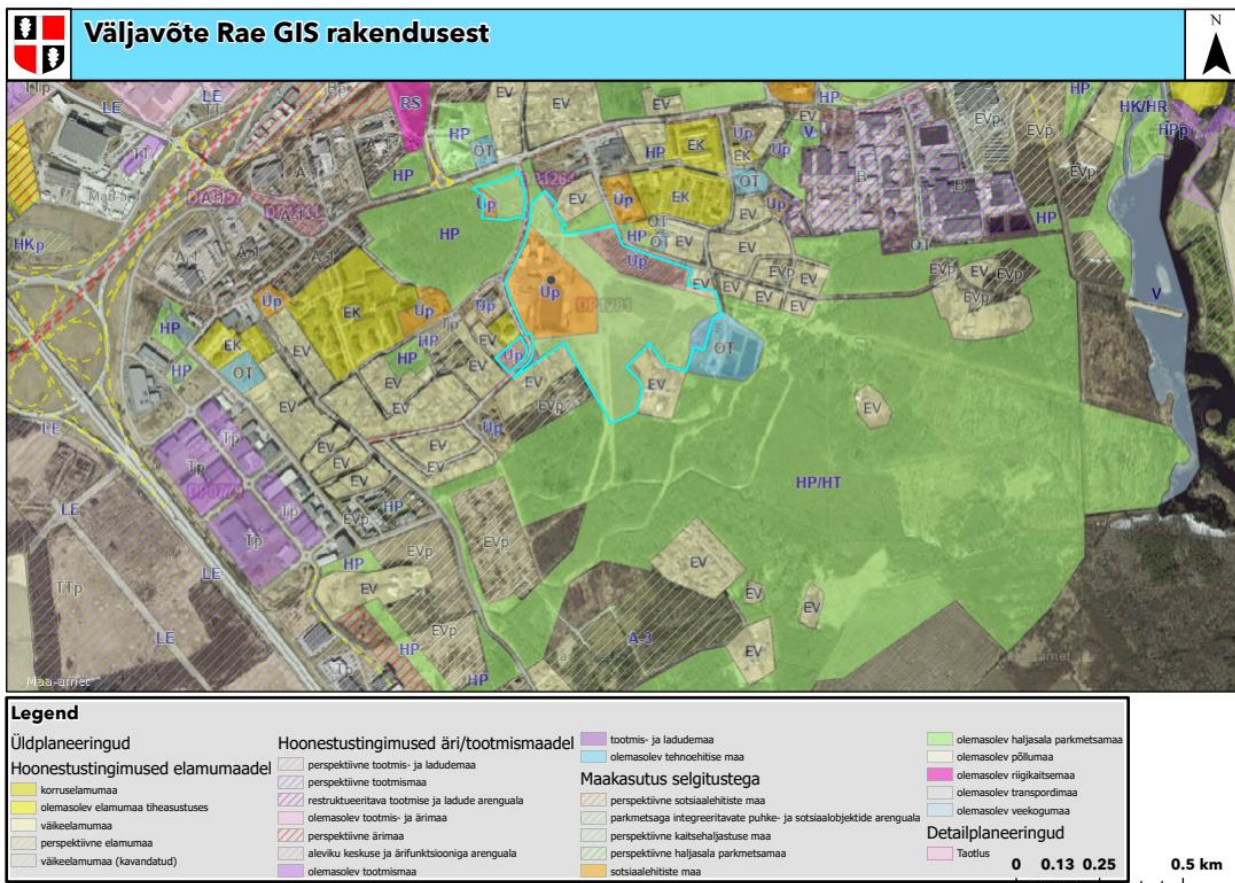
Harju maakonnaplaneering 2030



Joonis 1. Väljavõte kehtivast maakonnaplaneeringust

Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala osaliselt haljasmaa-parkmetsa maa-alale (HP), kuhu on osaliselt on ette nähtud koolihoovis paiknevate mängu- ja spordirajatiste ala laiendamist ning rajatise toetava funktsiooniga abihooned. Üldplaneeringu kohaselt võivad üldkasutatavad rohealad sisaldada rekreatsiooni- ja spordirajatise, samuti nendel aladel paiknevaid tehnorajatise. HP alad säilitatakse, rekreatiivset tegevust toetavate lisarajatise ja abihoonete planeerimisel ei halvendata alade toimimist.

⁴ <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 AS ELVESO, kes väljastab vastavad tehnilised tingimused detailplaneeringule. Detailplaneering ei mõjuta ÜVK-d.

2.3. Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse

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

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

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

2.4. Strategilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid

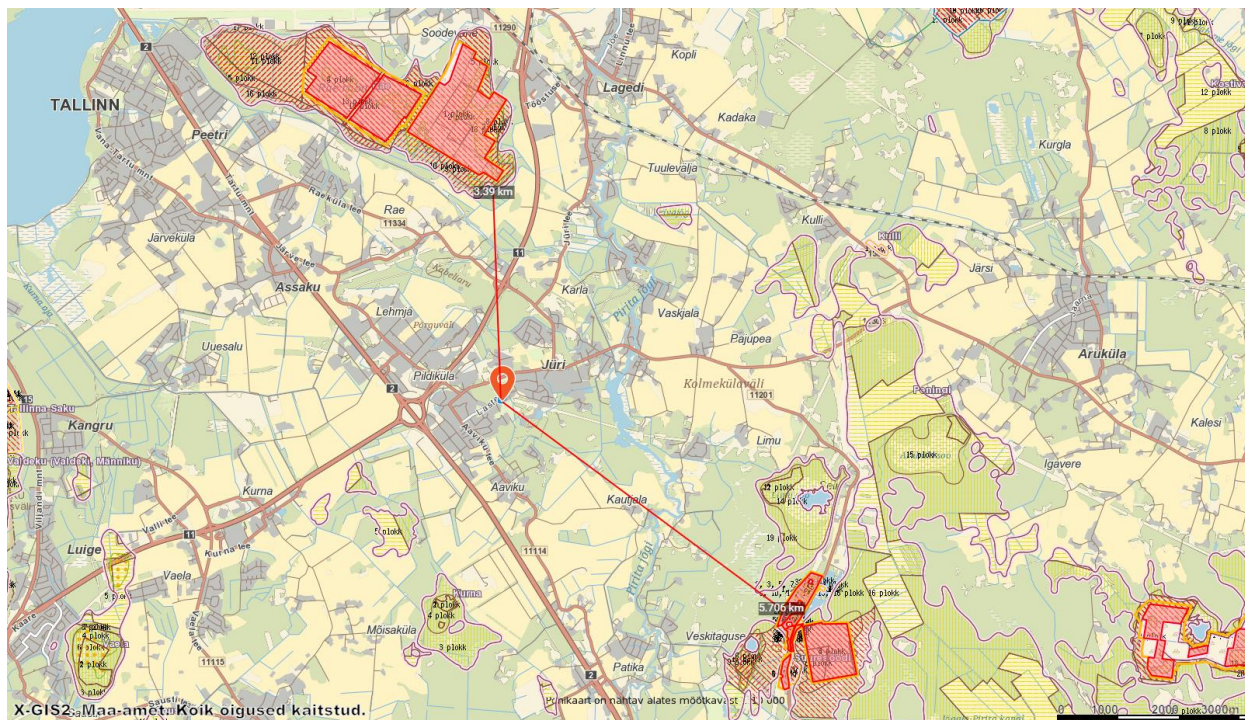
Loodusvarade väljaselgitamisel ja keskkonna vastupanuvõime hindamisel lähtutakse Maa-ameti geoportaali⁵ muldade, geoloogia, kitsenduste, maardlate, looduskaitse ja Natura 2000, kultuurimälestiste ja maaparandussüsteemide jt kaardirakenduste ning Keskkonnaagentuuri Keskkonnaregistri andmetest.

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 Kurtna, Pääsküla, Saue ja Lehtmetsa kihistiku (varem Keila kihistu) savikas peene- ja mikrokristalne lubjakivi ja mergel K-bentoniidi vahekihtidega.

Pinnakatte moodustavad sorteerimata glatsiogeensed setted.

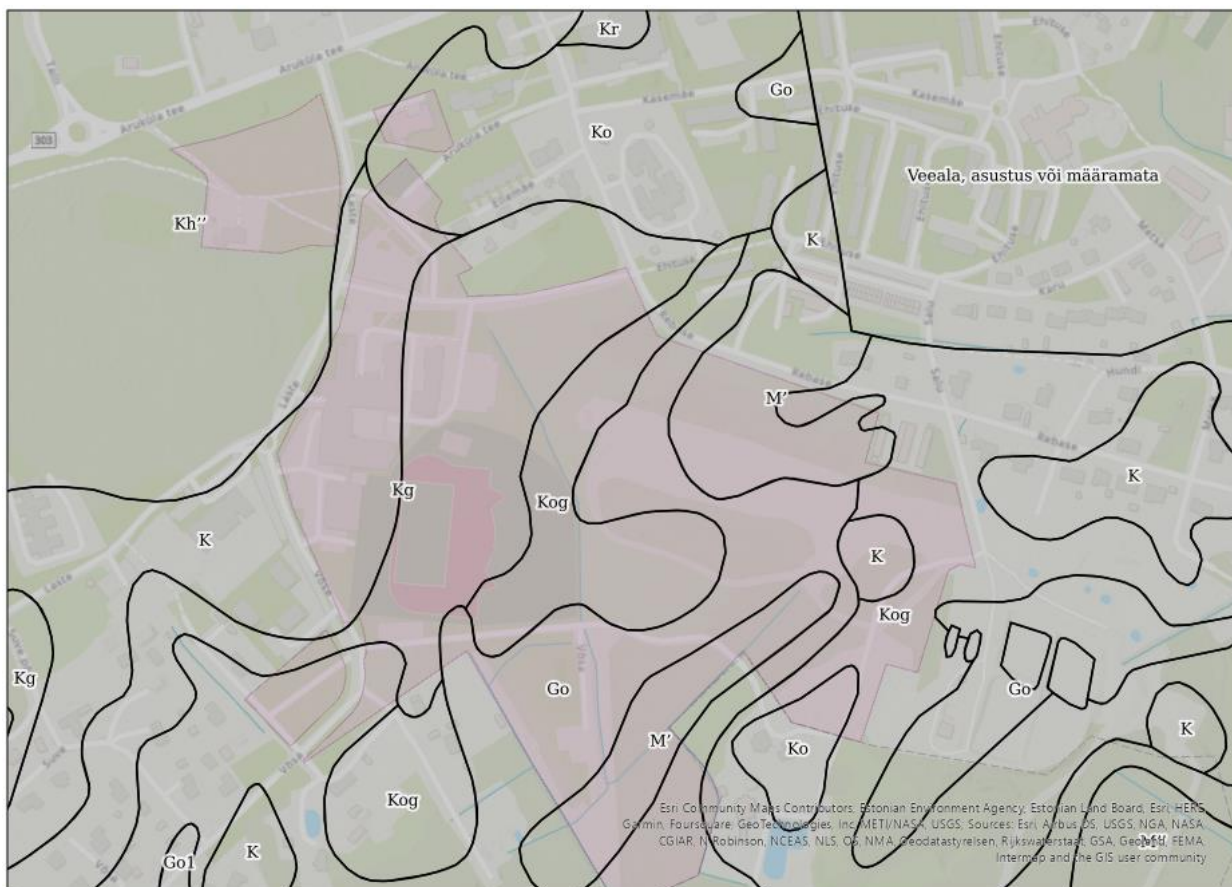
Maavarad. Vastavalt Maa-ameti maardlate kaardirakenduse andmetele (07.12.2023) on lähim kohaliku tähtsusega maardla (Rae turbatootmismaardla) planeeringualast ca 3,3 km kaugusel põhja suunas. Seli III kruusakarjäär jääb ca 5,7 km kaugusele kagu suunas. Arvestades detailplaneeringu kaugust kaevandatavatest alades ei mõjuta planeeritav tegevus kaevandusalasid. Samuti ei asu planeeritaval alal registreeritud maavaravarusid.



Joonis 3. Piirkonnas asuvad maavarad

Mullastik. Maa-ameti mullakaardi (07.12.2023) andmete järgi on planeeringualal gleistunud rähkmullad (Kg), gleistunud leostunud mullad (Kog), väga õhukesed madalloomullad (M'), õhukesed paepealsed mullad (Kh"), leostunud mullad (Ko), rähkmullad (K).

⁵ <https://geoportaal.maaamet.ee/est/Kaardirakendused-p2.html>



Joonis 4. Piirkonna mullastik (planeeringuala on märgitud roosaka värviga)

Eesti pinnase radooniriski kaardi järgi on kogu Rae vald kõrge radoonisaldusega pinnasel⁶. Planeeritav tegevus ei mõjuta radooni, küll aga mõjutab radoon planeeritavat tegevust.

2.4.2. Põhja- ja pinnavesi ning maaparandussüsteemid

Detailplaneeringuga hõlmatud ala on Maa-ameti kaardirakenduse põhjavee loodusliku kaitstuse kaardi andmete (07.12.2023) kaitsmata- ja 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...0,5 ls-1m-1.

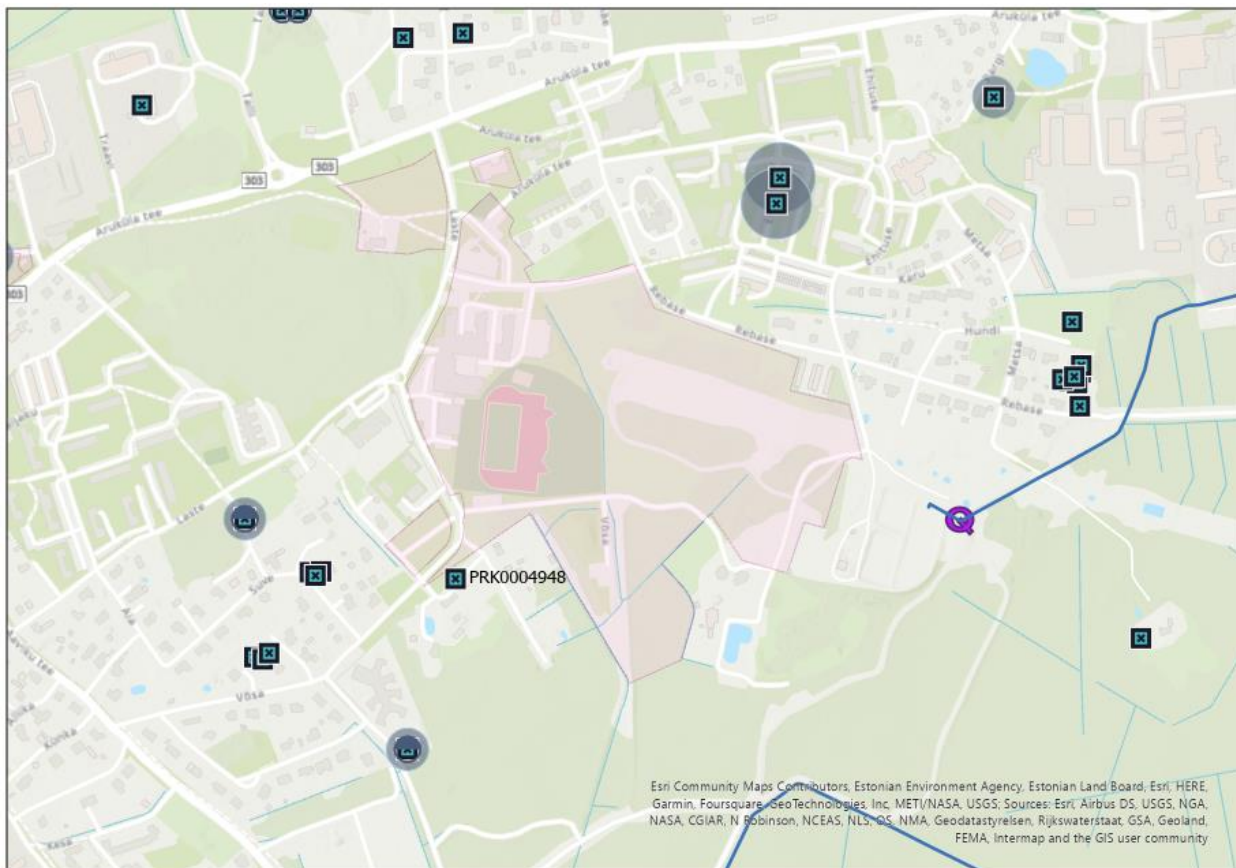
Planeeritaval alal ei asu põhjavee ja maaparandussüsteeme. Lähim puurkaev asub planeeritava ala lõunaosas: PRK0004948⁷, mis on mõeldud olmevee võtmiseks. Planeeritav tegevus ei mõjuta ülaloodud puurkaevu.

Planeeringualal ei asu maaparandussüsteeme. Lähim maaparandussüsteem (KAUTJALA, Maaparandussüsteemi kood: 4108920010390) jääb 1,1 km kaugusele kagu suunas. Planeeritav tegevus ei mõjuta maaparandussüsteeme.

Planeeritaval alal asuvad kraavid, mis on vajalikud liigvee ärajuhtimiseks.

⁶ <https://gis.egt.ee/portal/apps/experiencebuilder/experience/?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>

⁷ <https://veka.keskkonnainfo.ee/veka.aspx?pkArvestus=-776604613>



Joonis 5. Piirkonna põhja- ja pinnaveehaarded ning maaparandussüsteemid (planeeringuala on märgitud roosaka värviga)

Planeeritaval alal on olemasolevad kraavid, mis ei ole kantud registritesse. Antudkraavid on mõeldud sademevee kogumiseks.

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

Müra. Rae valla mürakaardi kohaselt on olemasoleva liikluse müra päevane tase Aruküla tee ääres kuni 55 dB, kaugemal kuni 45 dB. Olemasoleva liikluse müra öine tase Aruküla tee ääres on kuni 50 dB, kaugemal kuni 40 dB.

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

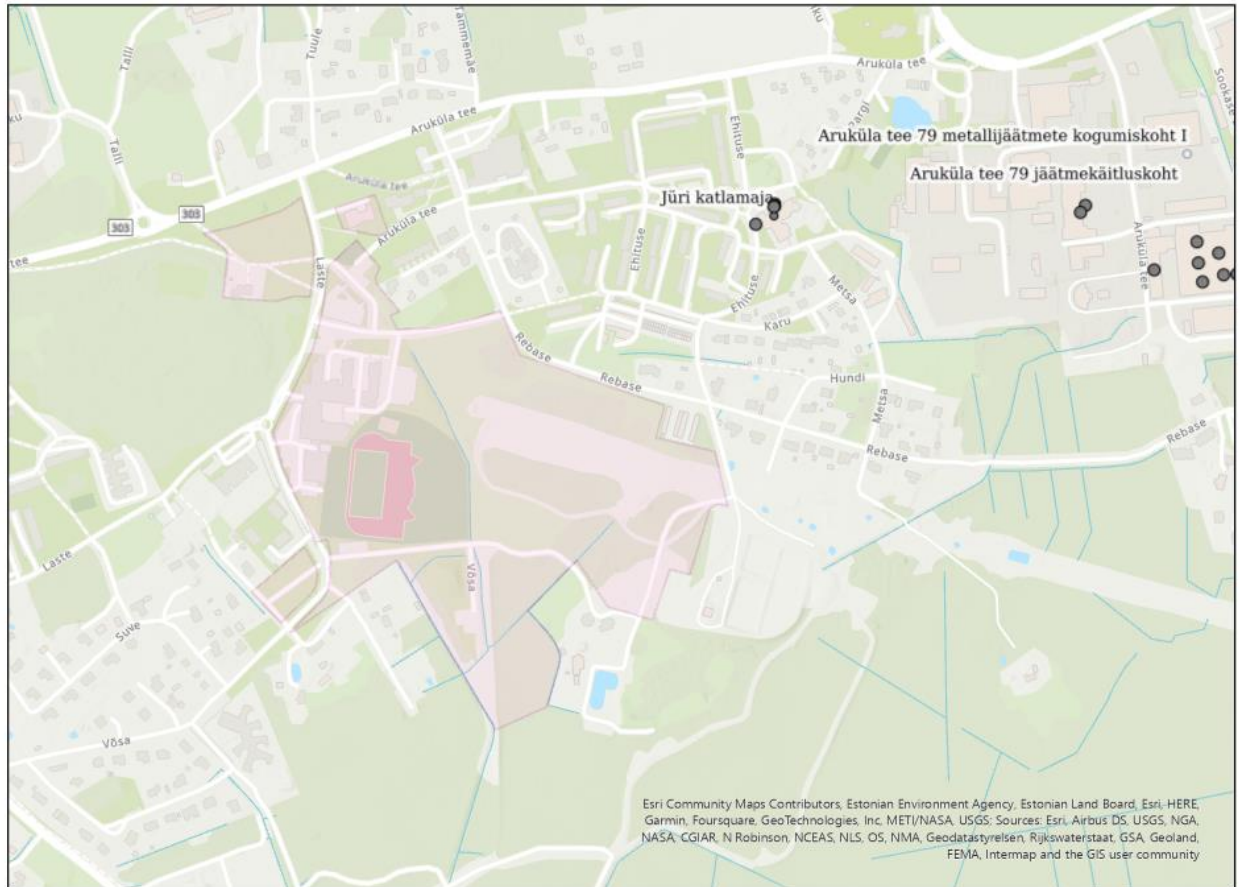
Õhusaaste. Keskkonnaotsuste infosüsteemi (KOTKAS) kohaselt ei asu planeeritava ala läheduses õhusaasteluba omavaid objekte. Lähim õhusaaste objekt on Jüri katlamaja, mis asub planeeritavast alast ca 400 m kaugusel kirde suunas. Fooniline õhusaaste tuleneb põhiliselt transpordist ja lokaalsetest seadmetest. Rae vallas ei ole teostatud fooni mõõtmisi. Kõige lähemad õhuseirejaamad asuvad Tallinnas.

Lähimad jäätmetega seotud objektid asuvad Ehituse tee 9⁸ ja Aruküla tee 65⁹.

Tahked jäätmed. Planeeritaval alal ei asu tahkeid jäätmeid.

⁸ Registreering nr RE.JÄ.HA-39085

⁹ Loa registrinumber KL-518529



Joonis 6. Piirkonnas asuvad õhu heiteallikad ning jäätmekäitluskohad ((planeeringuala on märgitud roosaka värviga)

Nõrgvesi. Planeeritaval alal ei ole nõrgvett.

Ohtlikud ja suurõnnetuse ohuga ettevõtted. Planeeritava ala läheduses ei ole antud ettevõtteid. Lähim ohtlik käitis on Alexela AS Jüri tankla, mis asub planeeritavast alast ca 870 m kaugusel lääne suunas.

Soojussaared. Planeeritaval alal on registreeritud Maa-ameti soojussaarte kaardirakenduses soojussaari.

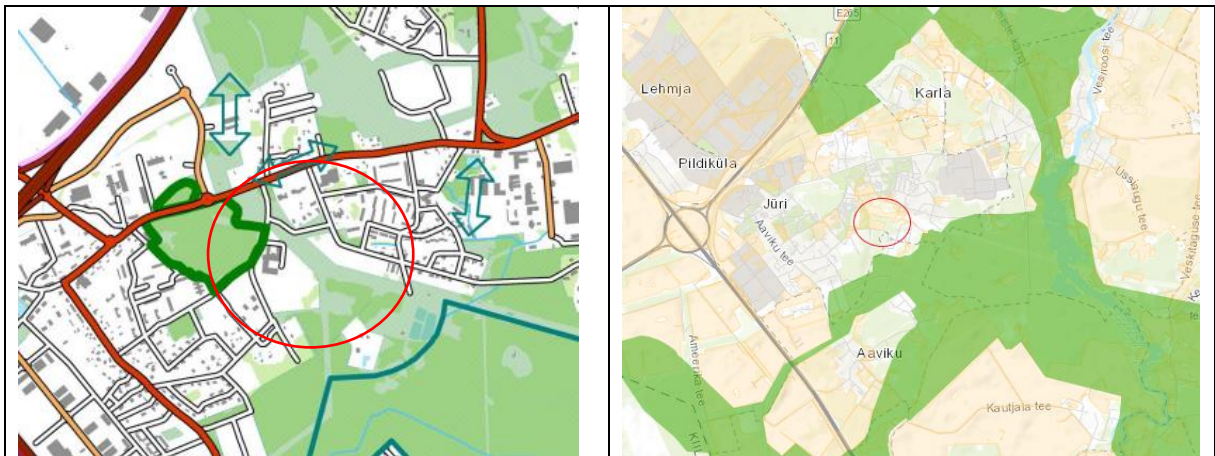
Planeeritavat ala läbivad kõrgepingeliinid.

2.4.4. Rohevõrgustik, taimestik, võõrliigid ja loomastik

Rohevõrgustik. Planeeringuala ei kuulu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgsesse rohevõrgustiku. Planeeritav ala jääb osaliselt Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu järgse haljasala parkmetsa maa juhtotstarbega alale.

Väljavõte Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu rohevõrgustiku kaardist:

Väljavõte Harju maakonnaplaneeringu 2030+ rohevõrgustiku kaardist:



Joonis 7. Rohevõrgustiku paiknemine planeeringualal

Planeeritaval alal ei paikne maakonnaplaneeringu järgi määratud rohevõrgu struktuure. Maakonnaplaneeringus määratud rohevõrgu struktuurid jäävad planeeringualast põhjasuunas, Jüri aleviku ja Tallinna ringtee vahelisele alale ning planeeringualast lõunasuunas Jüri alevikust pea kilomeetri kaugusel.

Planeeritav ala jääb osaliselt haljasmaa – parkmetsa maa-ala (HP) juhtotstarbega alale. Üldplaneeringu kohaselt on haljasmaa – parkmetsa maa-ala terviklikuna säilitatavate parkmetsade, metsaparkide, puistute ja üldkasutatavate rohealade maa. Üldkasutatavad rohealad võivad sisaldada rekreatsiooni- ja spordirajatisi, samuti nendel aladel paiknevaid tehnoarajatisi.

Detailplaneeringuga hõlmatud HP alal asuvad osaliselt tehnovõrgud:

- Aruküla-Jüri elektri maakaabelliin KKL42899041 ning Aruküla-Jüri elektriõhuliin 35-110kV (Kõrgepingeliin) L100A elektripaigaldise kaitsevööndiga 50 m, mis on planeeritud paigutada maakaablisse ning võimaldab selliselt ka alale rajada rohkem kõrghaljastust.
- Rohevõrgustikuga hõlmatud Jürimetsa ja Rebase tn 4 ja Rebase tn 6 // Ussivälja kinnistutel paiknevad Jüri terviserajad.

Planeeringuala linnustikku eraldiseisvalt uuritud ei ole. Teadaolevalt ei ole alal kaitstavaid linnuliike. On võimalik et detailplaneeringu alal pesitseb taimestikis mõni lind.

Loomastiku uuringuid ei ole antud alal teostatud. Arvestades, et detailplaneeringu ala asub võrdlemisi suure inimtegevusega kohas, ei ole planeeringuala tõenäoliselt oluline loomade elu- ja toitumisala.

Detailplaneeringu alal ei ole registreeritud võõrliike.

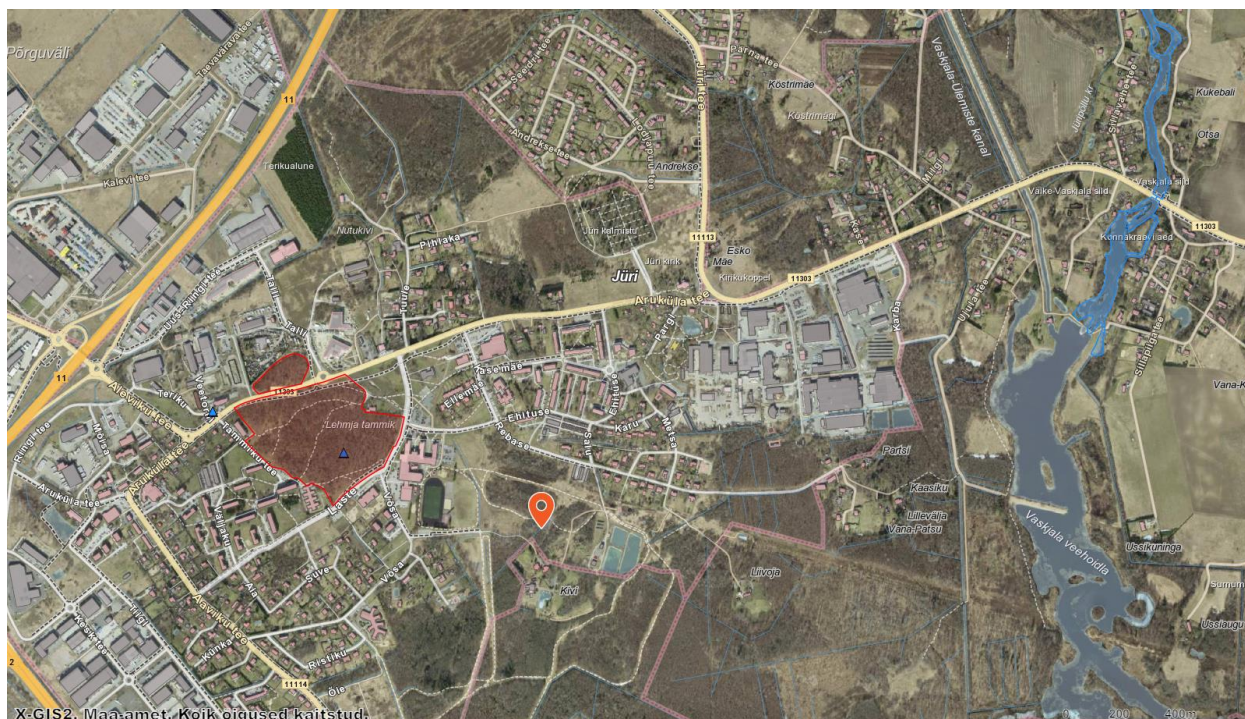
2.4.5. Kaitstavad loodusobjektid, s.h Natura 2000 alad

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 (07.12.2023) kohaselt ei asu detailplaneeringu alal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustiku alasid, seega mõju Natura 2000 alale puudub.

Lähim Natura 2000 ala on Paraspõllu loodusala (EELIS kood RAH0000459) ca 10 km kaugusel kagu suunas.

Detailplaneering külgneb Lehmja tammikuga (KLO1200454)¹⁰. Kaitseala on moodustatud 1960. aastal. Tegemist on salumetsailmelise tammikuga, mis asub suhteliselt kõrgemal moreenseljandikul. Liigirikka alustaimestikuga (varju luste) ja hõreda alusmetsaga puistu. Tamme vanus on 200-260 aastat. Kaitseala pindala on 11 ha.



Joonis 8. Looduskaitsete objektide paiknemine

2.4.6. Muinsus- ja miljööväärtused. Väärtuslikud maastikud, pärandkooslused

Väärtuslikud maastikud ja pärandkooslused puuduvad.

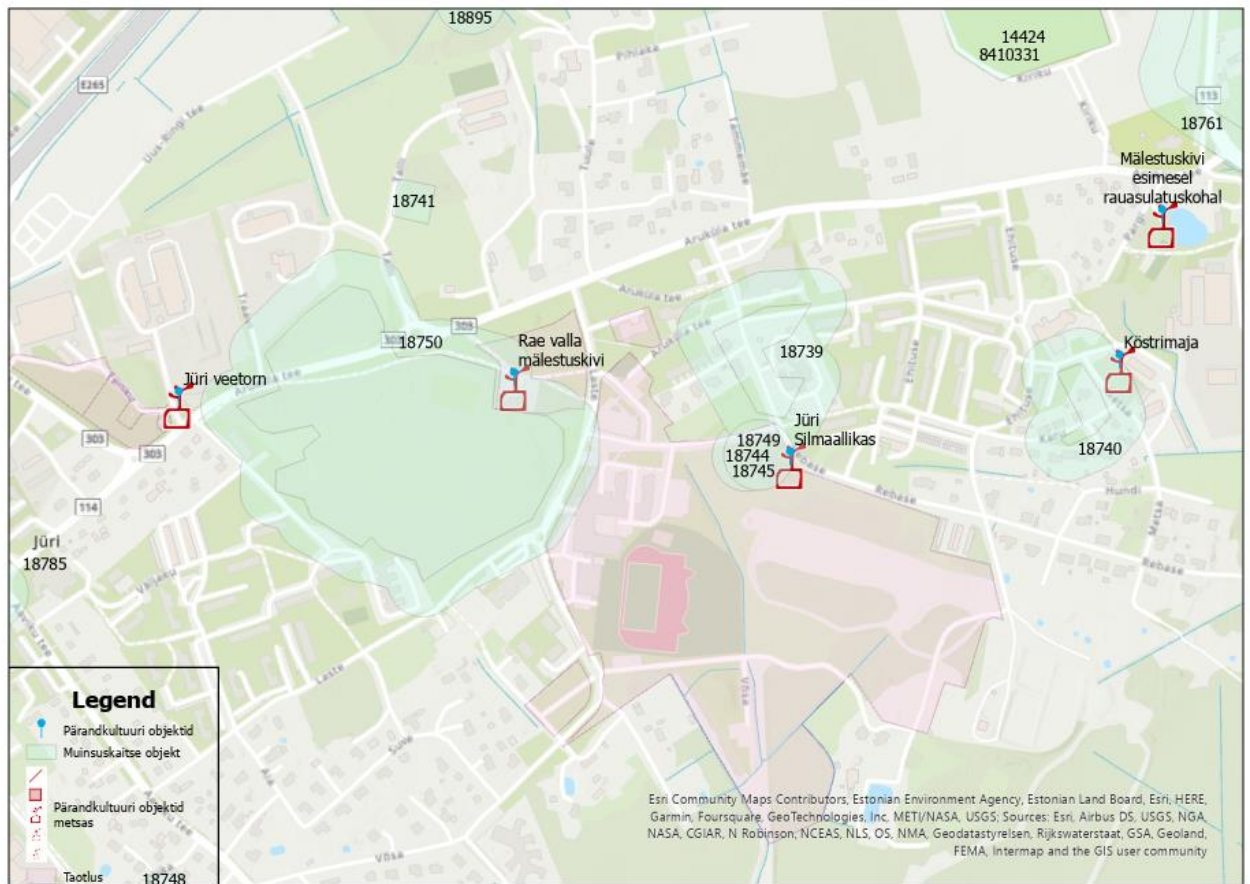
Muinsuskaitseseadus sätestab, et kinnismälestiseks võivad olla järgmised asjad või asjade kogumid: muinas-, kesk- ja uusaegsed asulakohad, linnused, pelgupaigad, kultusekohad, matusepaigad, muistsed põllud, lohukivid, teed, sillad, sadamakohad ja töödusega seotud kohad; kunsti- ja kultuuriloolise väärtusega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

Rebase tänava ääres Rebase tn 4 kinnistul paikneb Jüri silmaallikas, mis ei ole küll riikliku kaitse all, kuid olulise kohaliku tähtsusega pühapaik.

Detailplaneeringu alal asuvad järgmised arheoloogiamälestised ja nende kaitsevööndid:

- kultusekivid nr 18744, 18745, 18746, 18749, kaitsevöönd 50 m;
- asulakoha nr 18739 kaitsevöönd 50 m;
- muistsete põldude nr 18750 kaitsevöönd 50 m;

¹⁰ <https://register.keskkonnaportaal.ee/register/protected-nature-object/7352468>



Joonis 9. Piirkonnas asuvad kultuurimälestised (planeeringuala on märgitud roosaka värviga)

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

Detailplaneeringuga kavandatu ei ole otseselt seotud jäätmekäitluse või veekaitsega ega Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide ülevõtmisega. Tulenevalt tegevuse iseloomust ei oma planeerimisdokument tähtsust Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel. Detailplaneering on aluseks lähiaastate ehitustegevuseks ning keskkonnanõuetega on võimalik arvestada detailplaneeringu koostamise käigus.

3. STRATEEGILISE PLANEERIMISDOKUMENDI ELLUVIIMISEGA KAASNEV KESKKONNAMÕJU JA EELDATAVALT MÕJUTATAV ALA

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

Detailplaneeringu eesmärk on kinnistute sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine ühiskondlike hoonete ja neid teenindavate abihoonete ja rajatiste püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Detailplaneeringuga elluviidav mõju jaguneb kaheks: ehitusaegne ja kasutusaegne. Ehitustegevuse all tuleb mõista teede, trasside ja hoonete ehitamist ning haljasalade rajamist.

3.1.1. Mõju pinnakattele, mullastikule, reljeefile ja maavaradele,

Mõju on ulatuslikum ehitusetapis, kus teostatakse pinnasetöid, et rajada hooned ja rajatised. Keskkonnaseadustiku üldosa seadusest tulenevalt tuleb tegevuste läbiviimisel tagada keskkonna terviklik kaitse ja hea seisund ning tegevustega kaasneda võivaid keskkonnahäiringuid ja -riske vähendada võimalikult suures ulatuses.

Peamised mõjud mullale ja pinnakattele tekivad seoses mulla ja pinnase eemaldamisega, 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.

Ehitustööde lõppedes korrastakse ja haljastatakse tiigi kaldaalad. Seega on tegu lokaalse mõjuga, mis piirneb detailplaneeringu alaga.

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

Detailplaneeringu alal on olemasolevad tsentraalsed trassid (vesi, kanalisatsioon jne). Täiendavate hoonete ehitamisel rajatakse vajaminevad trassid.

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

Puhke- ja spordiotstarbelised rajatised ehitatakse vastava kattega (nt kuulitõuke sektor, jalgrajad jms). Pargiala on ette nähtud ka lastele õppeotstarbel, kuid vähene jalutamine murul ei mõjuta pinnakatet negatiivselt. Kasutusaegselt ei ole ette näha maavarade kasutamist.

Seega ei ole kasutusaegselt ette täiendavat mõju pinnakattele, mullastikule, reljeefile ja maavaradele.

Kasutusaegselt võib liiklusest tekkiv saaste ladestuda vahetult teeäärssesse pinnasesse, kuid see ei oma eeldatavalt 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 rajatised. Kõvakattega tumedate pindade rajamisel maapinna asemel, kaotame mulla peamised ökosüsteemi teenused, mistõttu üleujutuste 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 purgimiskohta.

Reostustundlikkus on suur looduslikult kaitsmata- ja 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 on olemasolevad kraavid. Planeeringuga ei kavandata pinnaveevõttu. Ehitustegevuse käigus ei teki reovett ning seda ei juhita suublasse.

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

Hoonete varustamine veega ning olmereovee ja sademevee kanaliseerimine toimub tsentraalselt.

Arvestades, et planeeringualal esineb liigniiskust on vajalik detailplaneeringus ette näha meetmed liigniiskuse vähendamiseks ehitusalal.

Kasutamisaegselt ei kaasne eeldatavalt täiendavat põhjaveevõttu, mis võiks kaasa tuua olulise keskkonnamõju. Saasteainete põhjavette jõudmise oht esineb sarnaselt ehitusetapiga vaid avariilukordades.

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 „Väliskanaliseerimisvõrk“ ja muudest asjakohastest juhenditest. 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.

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 põhimõtetele. Planeerimise käigus tuleb tähelepanu pöörata ala looduslikult kaitsmata- ja 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 keskkonnanäesmärkide, sealhulgas veekogude hea seisundi, saavutamiseks. Põhjavee jaoks tähendab hea seisund saavutamine nii hea koguselise kui ka hea keemilise seisundi saavutamist. Vee hea seisundi saavutamise kohustus hõlmab nii pinna- kui ka põhjavett. Detailplaneeringus tuleb arvestada Lääne-Eesti vesikonna veemajanduskava 2022-2027¹¹ toodud eesmärkidega.

¹¹ <https://envir.ee/veemajanduskavad-2022-2027>

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

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

Müra. 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 normtasest. I mürakategooria aladel on selleks 55/40 dB, II kategooria aladel 60/45 dB, III ja IV kategooria aladel 65/50 dB. Päevasel ajal (7.00-21.00) ehitustöödest tulenevale mürale normtasemeid kehtestatud ei ole. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd, näiteks lõhkamine, rammimine jne, võib teha tööpäevadel kella 7.00–19.00.

Ehitustegevuse käigus (sh lammutus) 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 mürarikkaid töid.

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

Ehitamisaegne mõju müratasemele on negatiivne, kuid tegu on lokaalse ja ajutise tegevusega.

Detailplaneeringu elluviimise tulemusel suureneb mõningal määral liikluskoormus (pigem spordiürituste toimumise ajal, mis ei ole regulaarsed). 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. Kasutusaegne müra esineb ka siis, kui staadionil peetakse spordivõistluseid. Eeldatavast toimuvad sellised üritused päevasel ajal ja ei mõjuta oluliselt piirkonnas elavate inimeste igapäevaleu. Käesolevalt ei ole olemasoleval staadionil toimunud võistluste jms ürituste osas olnud mürakaebuseid.

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 hoonet kahjustada võiks) üle 30 korra kõrgemad tasemest, mis on inimese poolt tajutav. Hoonete ehituse mõju vibratsioonile võib olla ajutiselt nõrgalt negatiivne. Tegu on lokaalse ja ajutise mõjuga.

Käesolevalt ei ole teada, et kasutamise 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“ lisas 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 suurened ja osutada mõningal määral häirivaks. Kasutusaegne valgustatus on reeglina tavapärane, kuid vajab detailplaneeringu koostamise käigus analüüsimist ning vajadusel tuleb ette näha vastavad leevendusmeetmed.

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

Õhusaaste. Ehitustegevuse käigus (sh lammutus) tekib saasteaineid õhku (tahked osakesed, CO, NO_x 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 akumulierumist soodustavad tingimused võivad näiteks omavahelises koostoimes olla temperatuuri inversioon vahetult maapinnalähedases õhukihis, vertikaalse turbulentsi puudumine ja tuulekiirus 0–2 m/s.

Välisõhu kvaliteeti reguleerib peaaesjalikult 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 pinnaühikule 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 keskkonnanäiringu tekkimist.

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

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

Kasutusaegne mõju välisõhule tuleneb transpordist. Liiklusest pärinevate saasteainete levik välisõhus on reeglina kontsentreeritud tee vahetusse lähedusse. Saasteainete levik olulistes kontsentratsioonides piirneb tee-alaga ning selle vahetu ümbrusega, ka suure liikluskoormusega tänavate ääres küündib normväärtuse ületamise ala harva kümnekonnast meetrist kaugemale. See on eelkõige tingitud heitgaaside väljalaskevõime 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.

Planeeringuala asub Jüri kaugküttepiirkonnas, kus kaugküttevõrku annab soojust Jüri katlamaja, mis kuulub ettevõttele AS ELVESO. Ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamisega hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete kohaselt.

Kasutusaegselt suureneb vähesel määral transpordist tulenev õhusaaste.

Planeeritav tegevus ei too kaasa õhusaaste 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 (sh lammutamise) 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

Planeeringuala ei kuulu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgsesse rohevõrgustiku. Planeeritav ala jääb osaliselt Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu järgse haljasala parkmetsa maa juhtotstarbega alale.

Rohelises võrgustikus võib eristada kahte omavahel seotud osa:

- tugi- ehk tuumalad – piirkonnad, millele süsteemi funktsioneerimine valdavalt toetub. Tugialad on ümbritseva suhtes kõrgema väärtusega (looduskaitse, keskkonnakaitse jne) alad;
- rohekoridorid, ribastruktuurid nn siduselemendid (ribastruktuuride sõlmed ja astmeluad, mis on siduse, territoriaalse terviklikkuse tagajärg).

Detailplaneeringuga hõlmata ala ei asu maakonnaplaneeringuga sätestatud piirkonnas, vaid on osa aleviku tasandi ja asumi tasandi täiendavast rohelisest võrgust.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne mõju maakonnatasandi rohevõrgustiku osas.

Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala osaliselt haljasmaa-parkmetsa maa-alale (HP), kuhu on osaliselt on ette nähtud koolihoovis paiknevate mängu- ja spordirajatiste ala laiendamist ning rajatise toetava funktsiooniga abihooned. Üldplaneeringu kohaselt võivad üldkasutatavad rohealad sisaldada rekreatsiooni- ja spordirajatise, samuti nendel aladel paiknevaid tehnorajatise. HP alad säilitatakse, rekreatiivset tegevust toetavate lisarajatise ja abihoonete planeerimisel ei halvendata alade toimimist.

Detailplaneeringuga nähakse HP alale ette rekreatsiooni- ja spordirajatise laiendamist ning rajatise toetava funktsiooniga abihooned (wc, spordivahendite hoiuruum vms). Üldplaneeringu kohaselt võivad üldkasutatavad rohealad sisaldada rekreatsiooni- ja spordirajatise, samuti nendel aladel paiknevaid tehnorajatise. HP alad säilitatakse, rekreatiivset tegevust toetavate lisarajatise ja abihoonete planeerimisel ei halvendata alade toimimist. Detailplaneeringuga kavandatav annab koolilastele ja kohalikele elanikele täiendavad liikumisvõimalused.

Detailplaneeringuga kavandatakse maa alla viia kõrgepingeliin ja selle osas on võimalik rajada täiendavat madal- ja kõrghaljastust.

HP alale nähakse vähesel määral ette parkad, mis rajatakse looduslähedasemete katenditega. Korrastatud parkimisvõimalused hoiavad ära haljasalale parkimise ja taimestiku rikkumise.

Detailplaneeringuga kavandtav tegevus ei oma negatiivset mõju HP alale.

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

Olemasolev kõrghaljastus tuleb suures ulatuses säilitada. Vajalik on kinni pidada pesitsusrahust.

Detailplaneeringu alale istutatakse täiendavat haljastust, seeläbi kompenseeritakse olemasoleva taimestiku hävimisega seonduv negatiivne mõju.

Võõrliigid. Teadaoleval ei esine planeeringualal taimestikuga seotud võõrliike.

Loomastik. Planeeringualal ei ole teostatud loomastikuga seotud uuringuid. Tavapäraselt on antud taimekooslusega seotud erinevad väikeloomad (hiired), putukad jt. Olemasolevate väikeloomade ja putukate elupaikade osas on mõju negatiivne, sest hävineb hoonete, trasside all olev elupaigastik.

Kokkuvõttes ei muuda koostatav detailplaneeringu lahendus eeldatavalt Rae valla üldplaneeringuga planeeritud rohelise võrgustiku põhilahendust ja rohelise võrgustiku kui terviku toimimist.

Mõju olemasolevale taimestikule, loomastikule, mis jäävad hoonete ja trasside ehitamisel nende alla 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 ilmastamine 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 alal ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid. Ehitusaegne tegevus (sh materjalide vedu) ei mõjuta loodusobjekte ega Natura 2000 alasid.

Detailplaneeringu ala külgneb Lehmja tammikuga. Detailplaneeringuga kavandatud mõju ei ulatu Lehmja tammikuni.

Ehitus- ja kasutusaegne tegevus ei mõjuta eemalolevaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid.

3.1.6. Mõju muinsus- ja miljööväärtustele. Väärtuslikele maastikele, pärandkooslustele

Mälestise kaitsevööndi eesmärk on muuhulgas tagada kinnismälestiste säilimine, vaadeldavus ja mälestist ümbritseva arheoloogilise kultuurikihi säilimine (MuKS § 14 lg 2), mistõttu kultusekivide vahetusse naabrusesse (kuni 15 m) ehitustegevust ja maapealseid rajatisi kavandada ei tohi. Samuti näeb muinsuskaitseseadus ette (MuKS § 41 lg 1), et kinnismälestise juurde viivad väljakujunenud teed ja rajad on päikesetõusust päikeseloojanguni avalikuks kasutamiseks ning nende olemasolu korral peab kinnisasja valdaja tagama nimetatud ajal isikute juurdepääsu mälestisele. Lisaks jääb Ussivälja kinnistule pärandikultuuri objekt Jüri silmaallikas. Pärandikultuuri objekti Jüri silmaallikas ümber võiks võimalusel säilitada tema looduslik keskkond (nt säilitada metsatukk allika vahetus naabruses st veesilmast arvestatuna ca 25 m).

Detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei oma negatiivset mõju muinsus- ega miljööväärtustele, väärtuslikele maastikele ega pärandkooslustele.

3.1.7. Sotsiaalne heaolu

Detailplaneeringuga kavandatud annab elanikele täiendavad liikumisvõimalused, mis pakuvad inimestele mitmekesiseid võimalusi füüsiliseks aktiivsuseks. Regulaarne treenimine aitab parandada südame ja veresoonekonna tervist, vähendades südamehaiguste riski. Väljas viibimine ja liikumine looduses võivad aidata leevendada stressi, ärevust ja depressiooni ning parandada üldist meeleolu. Rekreatsiooni- ja spordirajatised loovad võimalusi sotsiaalseks suhtluseks, pakkudes kogukonnale kohti, kus inimesed saavad kohtuda, suhelda ja ühiseid tegevusi nautida.

Lastel on võimalik arendada füüsilisi oskusi, sotsiaalseid oskusi ja loomingulisust mänguväljakutel ja spordiväljakutel.

Looduskeskkond pakub mitmekesiseid õppevõimalusi, aidates lastel mõista keskkonnasäästlikkust ja bioloogiat.

Detailplaneeringuga kavandatud omab positiivset mõju sotsiaalsele heaolule.

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. Valmishitatud ehitiste kasutamisel võib esineda teatud määral transpordist tulenevat müra- ja valgusreostust.

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

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

Soojusaarte tekke vältimiseks kõvakattega pindadel (parklad) nähakse ette parkimiskohad liigendada kõrghaljastusega.

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 Jüri alevik.

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

Arendustegevuse tulemusena säilib olemasolev maakasutus.

3.5. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele

Vastavalt Keskkonnaregistri ja Maa-ameti kaardirakenduse andmetele (07.12.2023) ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, mistõttu mõju neile puudub.

3.6. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale

Vastavalt Keskkonnaregistri ja Maa-ameti kaardirakenduse andmetele (07.12.2023) 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 15.12.2023 kirjaga nr 8-6/4¹² seisukoha kujundamiseks järgnevatele ametkondadele: Keskkonnaamet, Muinsuskaitseamet, Transpordiamet ja Terviseamet.

Keskkonnaamet märgib oma 08.01.2024 kirjas nr 6-5/23/25116-2, et lähtudes kavandatavast tegevusest, selle asukohast ning teadaolevast informatsioonist, on

¹² <https://atp.amphora.ee/raevv/index.aspx?o=677&o2=677&itm=1266540>

Keskkonnaamet asjaomase asutusena seisukohal, et kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju (KeHJS § 2² mõistes) ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine DP taotluse menetluses ei ole eeldatavalt vajalik.

Terviseamet märgib oma 08.01.2023 kirjas nr 9.3-4/23/8821-2, et amet on tutvunud esitatud materjalidega, ei esita vastuväiteid KSH algatamata jätmisele, kuid esitab 5 täpsustust eelhinnangu osas:

1. *Amet juhib tähelepanu, et valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.* Rae Vallavalitsus ei täienda ülaltoodu osas eelhinnangut, sest eelhinnangus kajastub juba esitatud põhimõtte alljärgnevalt: „Kasutusaegne valgustatus on reeglina tavapärane, kuid vajab detailplaneeringu koostamise käigus analüüsimist ning vajadusel tuleb ette näha vastavad leevendusmeetmed.“
2. *Amet juhib tähelepanu asjaolule, et radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud. Määramaks asjakohaseid leevendavaid meetmeid, tuleks detailplaneeringu alal teostada radoonitasemete mõõtmised.* Rae Vallavalitsus ei täienda ülaltoodu osas eelhinnangut, sest radoonimõõtmised on seotud ehitusloaga ning vastavad mõõtmised teostatakse enne ehitusloa taotlemist, kui on teada täpsed hoonete asukohad.
3. *Arvestada, et liiklusmüra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB KeM määrus 71 § 6 lg 3.* Antud lause lisatakse punkti 5.4 alla.
4. *Maksimaalne tööstusmüra tase ei tohi ületada müratundlike hoonetega alal müra liigile kehtestatud normtasest rohkem kui 10 dB (KeM määrus nr 71 § 6 lg 2).* Antud lause lisatakse punkti 5.4 alla.
5. *Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.* Antud lause lisatakse punkti 5.4 alla.

Transpordiamet toob oma 11.01.2024 kirjas nr 7.2-2/24/25715-2¹³ välja seisukohad detailplaneeringu koostamiseks. KSH eelhinnangu osas ei ole seisukohta välja toodud.

Muinsuskaitseamet seisukohta ei esitanud.

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 avariilukorrad 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 keskkonnatingimusi 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

¹³ <https://atp.amphora.ee/raevv/index.aspx?o=677&o2=677&itm=1292250>

puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" toodud normid müra ja vibratsiooni osas.

Arvestada, et liikluspõhise maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB (KeM määrus 71 § 6 lg 3).

Maksimaalne tööstusmüra tase ei tohi ületada müratundlike hoonetega alal müra liigile kehtestatud normtasest rohkem kui 10 dB (KeM määrus nr 71 § 6 lg 2).

Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.

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

5.6. Vältida valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi, pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis avaldavad mõju hoovialalt kaugemale. Analüüsida detailplaneeringuala kasutusaegset valgustatust lähtuvalt rohevõrgustiku toimivuse tagamisest ning vajadusel näha ette leevendusmeetmed. Lähtuda standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“.

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

5.8. Tagada radooniohutu keskkond hoonete siseruumides, rakendades standardi EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodut. Hoone ruumiõhu radooni tase peab vastama Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud normidele.

5.9. Vabariigi Valitsuse 30. mai 2013. a määrusega nr 84 „Tervisekaitsenõuded koolidele“ on kehtestatud tervisekaitsenõuded koolidele, nende maa-alale, hoonetele, ruumidele, sisustusele, sisekliimale ja korrashoiule. Määruses on sätestatud, et kooliruumi siseõhu aasta keskmine radoonisaldus peab olema väiksem kui 200 Bq/m³ ning gammakiirguse doosikiirus väiksem kui 0,5 µSv/h.

5.10. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldamine kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega.

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

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. Puhta ja reostunud sademevee segunemist tuleb vältida. Äravoolu reguleerimiseks ja sademevee immutamise/puhastamiseks vajalike rajatiste ruumivajadusega tuleb planeerimisel arvestada.

5.12. 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“.

5.13. Lahendada jäätmete kogumine ja käitlemine kui hilisem heakorrastus ja olmeprügi kogumine vastavalt jäätmeseaduses 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. Raietegevuse teostamisel arvestada pesitsusrahuga¹⁴.

5.15. Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel arvestada Transpordiameti 11.01.2024 kirjas nr 7.2-2/24/25715-2 tooduga.

6. LÖPPJÄRELDUS

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

¹⁴ <https://keskkonnaamet.ee/pesitsusrahu>