



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

24. september 2024 nr 1506

Rae küla Jaanivälja põik 1, Jaanivälja põik 3 ja Jaanivälja põik 5 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on esitanud taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks, mis on Rae valla dokumendihaldussüsteemis registreeritud 08.01.2024 numbriga 6-1/121. Planeeringuala moodustavad:

- Jaanivälja põik 1 kinnistu (registriosa nr 9839102, katastritunnus 65301:001:3642, pindala 1449 m², sihtotstarve elamumaa 100%);
- Jaanivälja põik 3 kinnistu (registriosa nr 4325250, katastritunnus 65301:001:3643, pindala 1481 m², sihtotstarve elamumaa 100%);
- Jaanivälja põik 5 kinnistu (registriosa nr 4325350, katastritunnus 65301:001:3644, pindala 1518 m², sihtotstarve elamumaa 100%);
- Jaanivälja põik kinnistu (registriosa nr 4325450, katastritunnus 65301:001:3645, pindala 631 m², sihtotstarve transpordimaa 100%);
- Jaanivälja tee 1a katastriüksuse osa, mis kuulub kinnistu registriosa nr 4325550 koosseisu (katastritunnus 65301:001:4835, pindala 8059 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%) ja lähiala.

Detailplaneeringuala on hõlmatud Niidu kinnistu detailplaneeringuga (kovID DP0488, kehtestatud 09.06.2008 Rae Vallavolikogu otsusega nr 415). Varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga on Jaanivälja põik 1, 3 ja 5 kruntidele määratud ehitusõigus ühe elamu ja ühe abihoone püstitamiseks, maksimaalne ehitusalune pind krundi kohta 200 m².

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kinnistutele varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse tingimusi. Lisaks kavandatakse muuta Jaanivälja põik 5 kinnistu ja Jaanivälja tee 1a katastriüksuse vahelist piiri, mille tulemusel suureneb Jaanivälja põik 5 kinnistu pindala. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,6 ha.

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasutusosal ning planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks on perspektiivne elamumaa. Üldplaneeringu järgselt on elamumaa üksik-, kaksik-, rida- ja korterelamute maa tiheasustusosal ning hajaasustusosal paiknevate elamute õuemaa. Elamumaa hulka arvatakse ka suvilate ja suvilagruppide maa ning aiandusühistute ühiskasutuses olev maa. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga.

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

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei ole vajalik koostada detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangut ning detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded seatakse detailplaneeringu koostamise käigus arvestades muuhulgas korralduse lisa 1 punktis 10 esitatud informatsiooniga.

Detailplaneeringu:

1. koostamise algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Rae Vallavalitsus (aadress Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301, Harjumaa);
2. koostaja on Sala Terrena OÜ (aadress Liiva tee 2, Lagedi alevik, Rae vald, 75303, 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 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringust; Rae valla, huvitatud isiku, puudutatud isikute ja detailplaneeringu koostaja vahel sõlmitud ja 10.07.2024 jõustunud lepingust „Haldusleping (kovID1288)“, huvitatud isiku poolt esitatud taotlusest; Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaameti ettepanekust ning olles tutvunud korralduse lisaks olevate keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu ja detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadega, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Algatada Jaanivälja põik 1, Jaanivälja põik 3 ja Jaanivälja põik 5 kinnistute ja lähiala detailplaneering (kovID DP1288).
2. Kinnitada Jaanivälja põik 1, Jaanivälja põik 3 ja Jaanivälja põik 5 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 1.
3. Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaametil teavitada detailplaneeringu algatamisest ja lähteseisukohtade kinnitamisest planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi, väljaandes Ametlikud Teadaanded, ajalehtedes Rae Sõnumid ja Harju Elu ning Rae valla veebilehel.
4. Korraldusega on võimalik tutvuda Rae valla veebilehel <https://rae.ee> ja tööpäevadel Rae Vallavalitsuses aadressil Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301 Harjumaa.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

6. Korralduse peale võib esitada Rae Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada, 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

Rae küla Jaanivälja põik 1, Jaanivälja põik 3 ja Jaanivälja põik 5 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1. ÜLDOSA

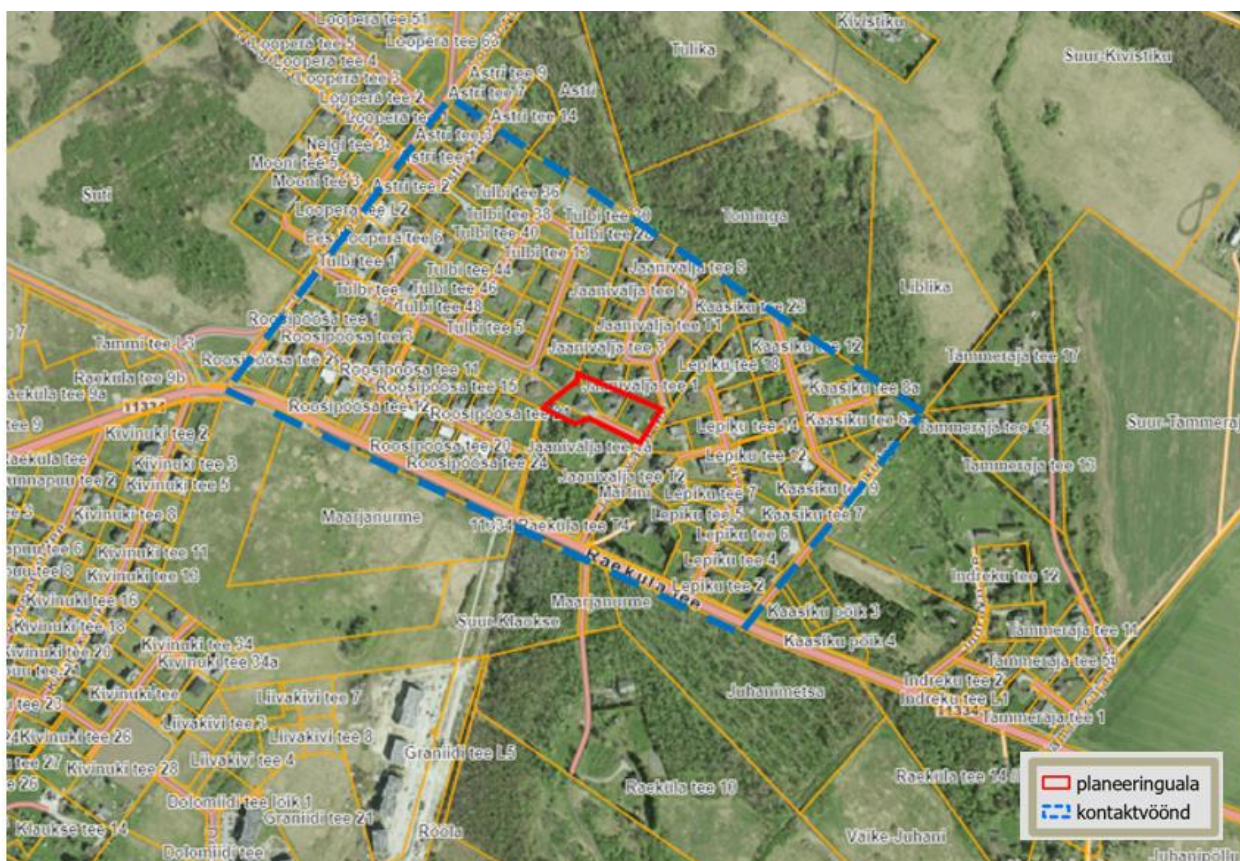
Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kinnistutele varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse tingimusi. Lisaks kavandatakse muuta Jaanivälja põik 5 kinnistu ja Jaanivälja tee 1a katastriüksuse vahelist piiri, mille tulemusel suureneb Jaanivälja põik 5 kinnistu pindala. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,6 ha.

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasutusalal ning planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks on perspektiivne elamumaa. Üldplaneeringu järgselt on elamumaa üksik-, kaksik-, rida- ja korterelamute maa tiheasustusalal ning hajaasustusalal paiknevate elamute õuemaa. Elamumaa hulka arvatakse ka suvilate ja suvilagruppide maa ning aiandusühistute ühiskasutuses olev maa. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga.

Planeeringu kovID on DP1288.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Asukoht, planeeringuala suurus ja kontaktvöönd



Planeeritav ala asub Rae külas Raeküla teest põhja suunas. Juurdepääs planeeringualale Jaanivälja tee T2 transpordimaa kinnistult 11334 Raeküla tee kaudu.

Planeeringuala pindala on ligikaudu 0,6 ha ning see hõlmab:

- Jaanivälja põik 1 kinnistut (registriosa nr 9839102, katastritunnus 65301:001:3642, pindala 1449 m², sihtotstarve elamumaa 100%);
- Jaanivälja põik 3 kinnistut (registriosa nr 4325250, katastritunnus 65301:001:3643, pindala 1481 m², sihtotstarve elamumaa 100%);
- Jaanivälja põik 5 kinnistut (registriosa nr 4325350, katastritunnus 65301:001:3644, pindala 1518 m², sihtotstarve elamumaa 100%);
- Jaanivälja põik kinnistut (registriosa nr 4325450, katastritunnus 65301:001:3645, pindala 631 m², sihtotstarve transpordimaa 100%);
- Jaanivälja tee 1a katastriüksuse osa, mis kuulub kinnistu registriosa nr 4325550 koosseisu (katastritunnus 65301:001:4835, pindala 8059 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%) ja lähiala.

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

2.2. Hoonestus, haljastus, tehnovõrgud ja piirangud

Ehitisregistri andmetel on planeeringualal järgmised hooned:

- üksikelamu (ehitisregistri kood 120797380), paikneb Jaanivälja põik 1 kinnistul;
- üksikelamu (ehitisregistri kood 120833606), paikneb Jaanivälja põik 3 kinnistul;
- üksikelamu (ehitisregistri kood 120704940), paikneb Jaanivälja põik 5 kinnistul.

Lisaks on ehitisregistris info Jaanivälja põik 1 kinnistul paiknevate rajatiste kohta: kanalisatsioonitorustik (ehitisregistri kood 220807779), veetorustik (ehitisregistri kood 220807781) ning piirdeaed (ehitisregistri kood 221263109).

Planeeringuala on haljastatud ja heakorrastatud ning paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Planeeringualale ulatuvad järgmised maakasutust piiravad kitsendused:

- ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni võõndid;
- gaasipaigaldise kaitsevõõndid;
- elektripaigaldise kaitsevõõnd.

3. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUU ALUSMATERJAL

1. Planeerimisseadus;
2. Ehitusseadustik;
3. Rae valla üldplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462);
4. Rae Valla põhjapiirkonna üldplaneering (vastu võetud Rae Vallavolikogu 20.04.2021 otsusega nr 151);
5. Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas (Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11);
6. Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);
7. Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
8. Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);

9. Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu 20.09.2016 määrus nr 58);
10. Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035;
11. Rae valla jäätmehoolduseeskiri (Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73);
12. Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23);
13. Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13);
14. Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14);
15. Kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud;
16. 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. Planeeritavale krundile määrata ehitusõigus PlanS § 126 lõike 4 kohaselt.

4.1.2. Hoonestusala määramisel arvestada krundi piire, tuleohutuskujasid, olemasolevat hoonestust, tehnovõrke ning juurdepääsuteed. Näidata võimalikud hoonete (sh abihoonete) asukohad.

4.1.3. Kruntide ehitusõiguse määramisel arvestada alljärgnevate näitajatega:

Näitaja	väikeelamumaa
Lubatud krundi kasutamise sihtotstarve	EE
Krundi minimaalne suurus (m ²)	olemasolev suurus, krundi piiride muutmisel minimaalselt 1500
Hoonete ¹ suurim lubatud arv krundi kohta, põhihoone/abihoone	1/2
Hoonete ² suurim lubatud ehitisealune pind krundi kohta (m ²)	10-15%
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (m)	põhihoone 8, abihoone 5
Hoonete suurim lubatud sügavus	määrata planeeringuga
Hoonete maapealne / maa-alune korruselisus	põhihoone 2/-1 abihoone 1/0
Hoonete katuse tüübid ³	15-45° kaldega
Hoone ±0.00	määrata planeeringuga
Hoonete tuleohutus	

4.1.4. Hoonestustingimuste väljatöötamisel tuleb arvestada kontaktvööndis üldiselt väljakujunenud hoonestuslaadiga. Ehitiste välimus peab olema visuaalselt nauditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ning ümarpargi kasutust.

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

4.1.6. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

¹ Sh ehitusloakohustusega hooned

² Sh ehitusloakohustusega hooned, abihoonete ehitisealune pind kokku kuni 80 m²

³ Väiksemad katuse osad võivad olla madalama kaldega

4.2. Haljastus ja heakord

4.2.1. Näha ette elamumaa krundi iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on min 6 m.

4.2.2. Määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt elamu arhitektuurist ning kontaktvööndi üldisest lahendusest. Tee poolne piire võib olla puidust lattaed või võrkpiire hekiga, kinnistute vahel võib olla võrkpiire. Piirde kõrgus kuni 1,5 m, lähtuda naaberkinnistute lahendusest. Põhijoonisel näidata võimalike piirete asukohad, väravad ei tohi avaneda tee poole.

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

4.3. Liikluskorraldus

4.3.1. Juurdepääs kruntidele planeeringualal asuvalt olemasolevalt Jaanivälja põik tupiktänavalt Jaanivälja tee T2 transpordimaa kinnistu kaudu. Olemasolevaid juurdepääsusid ei muudeta.

4.3.2. Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas esitada parkimiskohtade arv. Parkimine lahendada planeeritava ala siseselt vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimishooldusnormidele lähtuvalt EVS 843 Linnatänavad.

4.4. Tehnovõrgud

4.4.1. Lahendada tehnovarustus planeeritaval maa-alal. Anda tehnovõrkude koondplaan koos olemasolevate ja 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.

4.4.2. Tehnovõrgud vee- ja kanalisatsiooni osas lahendada ühisvõrkude baasil. Tehniliste tingimuste osas pöörduda AS-i ELVESO poole.

4.4.3. Elektrivarustus lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele.

4.4.4. Sidevarustus lahendada vastavalt tellija soovidele.

4.4.5. Kavandatavate hoonete soojavarustus lahendada vastavalt tellija soovidele.

4.4.6. Lahendada tuleb vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaažvee kõrvaldus kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademevee ärajuhtimisel tuleb lähtuda kehtivast standardist EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk“. 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.

4.4.7. Tuletõrje veevarustus lahendada vastavalt kehtivatele nõuetele.

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 ehituskomisjon.

Kooskõlastajad / koostöö tegijad	Kaasatavad
Päästeameti Põhja päästekeskus Elektrilevi OÜ Aktsiaselts ELVESO	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. Vajadusel saadab tabeli näidise 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 situatsioonskeem, 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. Uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks (PlanS § 140 lg 8). Detailplaneeringu koosseisus esitada andmed ja dokumendid PlanS § 4¹ lõike 6 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

1. Detailplaneeringu koostamise ajal on vajalik teostada planeeringuala geodeetiline mõõdistus.
2. Teostada kõrg- ja/või madalhaljastuse hindamine vastavalt Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusele nr 18 "Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded".

Täiendavate uuringute ja analüüside vajadus selgub 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. KESKKONNAMÕJU STRATEEGILINE HINDAMINE

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

Selgitamaks välja, kas kavandatav tegevus on KeHJS § 33 lõige 2 punktis 3 nimetatud detailplaneering (detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõige 1 punktis 1 või 3 sätestatud juhul) või kas kavandatav tegevus on KeHJS § 33 lõige 2 punktis 4 nimetatud detailplaneering (detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust), mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang, on koostatud järgnev analüüs.

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

Antud detailplaneeringuga uusi majapidamisi planeeringualale ei lisandu, mistõttu on kavandatava tegevuse mõju väga väike. Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeritav tegevus ei mõjuta looduskaitseobjekte ega Natura 2000 alasid.

Planeeritava tegevus on väikese mahuga, detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas üldplaneeringuga ning kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 33 lõige 2 punkti 3 ja 4 tegevuse alla. Seega ei ole vajalik anda detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangut.

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

10.2. Planeeringu koostamise käigus on vajalik:

10.2.1. Sademevee minimeerimise osa peab vastama veeseaduse § 129 lõigetes 1 – 3 toodud põhimõtetele ning Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035 peatükis 9.3 toodud põhimõtetele. Suublasse juhitud 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“. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaazivee kõrvaldamine kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda standardist EVS 843 „Linnatänavad“.

10.2.2. Välja selgitada kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud ning sellest tulenevalt ette näha haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded.

10.2.3. Eesti pinnase radooniriski kaardi järgi⁴ on kogu Rae vald kõrge radoonisisaldusega pinnasel (50 - 250 kBq/m³). Hoone ruumiõhu radooni tase peab vastama Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määrmes nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud normidele. Tagada radoonihutu keskkond hoonete siseruumides, rakendades vastavaid kehtiva standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid.

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

10.2.5. Lähtuda hoonete projekteerimisel standardist EVS 842 „Ehitise helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

10.2.6. Vältida valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi, pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis avaldavad mõju elamualadele. Analüüsida detailplaneeringuala kasutusaegset valgustatust ning vajadusel näha ette leevendusmeetmed. Lähtuda standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes".

10.2.7. Puude ja põõsaste raie puhul arvestada looduskaitseaduse § 55 lõikest 6' punktidest 1 ja 2 tulenevate piirangutega: keelatud on looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine, tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal (v.a seadusest tulenevatel erisustel). Pesitsusrahu periood on 15.04 – 30.06⁵.

10.2.8. Ette näha meetmed põhjavee kaitseks. Vastavalt Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi andmetele⁶ jääb planeeringuala kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega alale ehk vaadeldavas piirkonnas põhjavee looduslik kaitstus maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes on nõrgalt kaitstud või praktiliselt puudub. Tegevuste kavandamisel tuleb jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

⁴ <https://gis.egt.ee/home/item.html?id=f4363bc3bae34fe19e04458dc875375e>

⁵ Täiendav info: <https://keskkonnaamet.ee/pesitsusrahu>

⁶ <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/geoloogia50k>

11. 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:

Kristel Tramberg

planeeringute menetleja