



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

18. mai 2021 nr 716

Ülejõe küla Kõpsu-Hansu ja Nurga kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik Ringtee Tööstuse OÜ on esitanud taotluse detailplaneeringu koostamiseks Ülejõe külas asuval Nurga (registriosa 5712402; katastritunnus 65301:011:0055; pindala 6,72 ha; sihtotstarve 100% maatulundusmaa) ja Kõpsu-Hansu (registriosa 11134202; katastritunnus 65301:011:0169; pindala 9,66 ha; sihtotstarve 100% maatulundusmaa) kinnistutel.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Vanapere tee ja Tallinna ringtee vahelisele maa-alale tehno-pargi kavandamine. Detailplaneeringuga kavandatakse äri- ja/või tootmismaa sihtotstarbelisi kinnistuid, määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 17 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud perspektiivne tootmis- ja ärimaa.

Detailplaneeringu:

- koostamise algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Rae Vallavalitsus (aadress Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301, Harjumaa);
- koostaja on ConArte OÜ (aadress Paevälja pst 5, Tallinn, 13619, Harjumaa;).

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 ning käesoleva korralduse lisas 1 peatükis 5 toodud nõuete kohaselt detailplaneeringu koostamise käigus.

Korralduses ning korralduse lisades 1 ja 2 toodu osas on oma seisukohad andnud Põhja-Eesti Päästkeskus, Keskkonnaamet, Transpordiamet, AS Eesti Raudtee ja Põllumajandus – ja Toiduamet kelle seisukohtadest tulenevalt on korraldust ning korralduse lisasid 1 ja 2 vastavalt täiendatud. Muinsuskaitseamet ei esitanud seisukohta.

Arvestades eeltoodut ja lähtudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 4; ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõigetest 1 ja 4; enne 01.07.2015 kehtinud planeerimisseaduse § 1 lõikest 6, § 10

lõikest 5, § 24 lõikest 3; haldusmenetluse seaduse § 4, § 43 lõikest 2, § 55 lõigetest 1-4; 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 eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 13 punktist 2; Rae Vallavolikogu 01.11.2017 otsusega nr 14 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1; Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringust; Rae Vallavolikogu 09.06.2008 otsusest nr 413 „Ülejõe küla Kõpsu-Hansu ja Nurga 3 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine“, Rae valla, huvitatud isiku ning detailplaneeringu koostaja vahel sõlmitud ja 11.01.2021 jõustunud lepingust; huvitatud isiku poolt esitatud taotlusest; Rae Vallavalitsuse maa- ja keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu ja detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadega, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Lõpetada Rae Vallavolikogu 09.06.2008 otsusega nr 413 algatatud Ülejõe küla Kõpsu-Hansu ja Nurga 3 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu menetlemine.
2. Algatada Ülejõe küla Kõpsu-Hansu ja Nurga kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamine Harjumaal Rae vallas Ülejõe külas ligikaudu 17 ha suuruse ala planeerimiseks.
3. Jätta algatamata Ülejõe küla Kõpsu-Hansu ja Nurga kinnistute ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada korralduse lisa 1 peatükis 5 tooduga.
4. Kinnitada Ülejõe küla Kõpsu-Hansu ja Nurga kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, mis kehtivad kuni xx. mai 2022, vastavalt korralduse lisale 2.
5. Korraldusega on võimalik tutvuda Rae valla kodulehel www.rae.ee ja tööpäevadel Rae Vallavalitsuses aadressil Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301 Harjumaa.
6. Avaldada teade detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta Ametlikes Teadaannetes ja Rae valla kodulehel.
7. Teavitada detailplaneeringu koostamise algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest ajalehtedes Harju Elu ja Rae Sõnumid ning Keskkonnaametit, Muinsuskaitseametit, Transpordiametit, AS Eesti Raudteed, Põllumajandus – ja Toiduametit ja teisi valitsusasutusi, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb, ning isikuid, kelle õigusi või huve võib detailplaneering puudutada.
8. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

9. Korralduse peale võib esitada Rae Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Madis Sarik
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

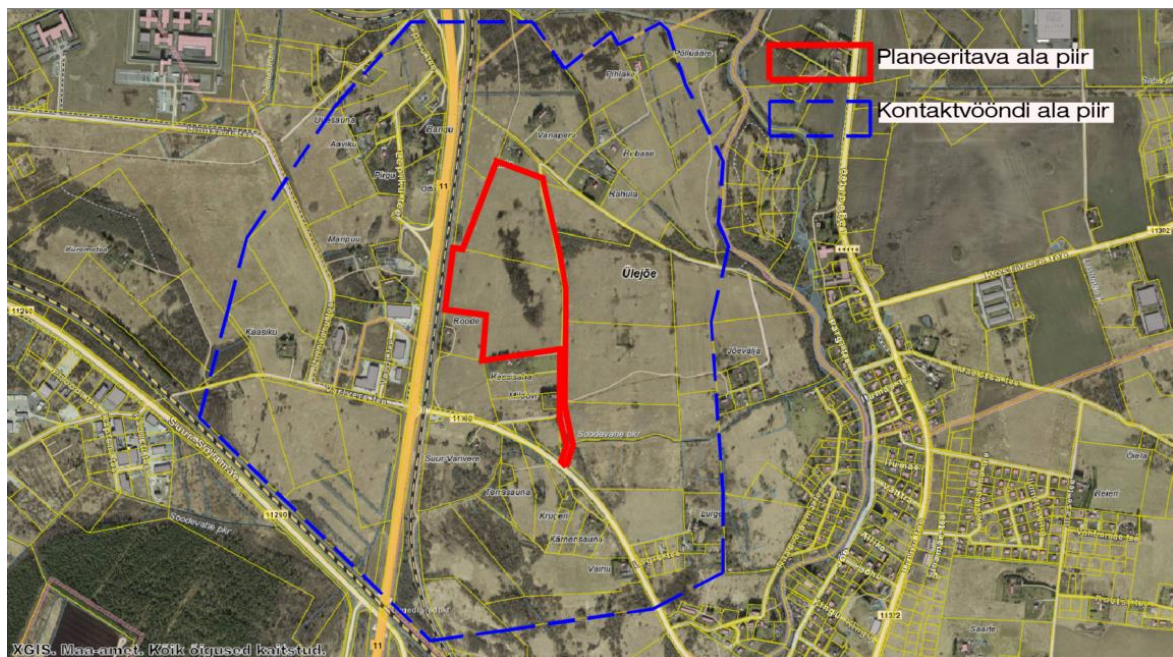
Martin Minn
vallasekretär

Kõpsu-Hansu ja Nurga kinnistute ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

1. TAUST

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Vanapere tee ja Tallinna ringtee vahelisele maa-alale tehnoturgi kavandamine. Detailplaneeringuga kavandatakse äri- ja/või tootmismaa sihtotstarbelisi kinnistuid, määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 17 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud perspektiivne tootmis- ja ärimaa.



Joonis 1. Detailplaneeringu ala piir (punase raamjoonega) ja kontaktvööndi ala piir (sinise katkendjoonega)

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 nimetatata 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 juhendist¹: Eelhindamine. KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine (Tallinn, 2018).

2. STRATEEGILISE PLANEERIMISDOKUMENDI ISELOOM JA SISU

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on tehнопargi kavandamine. Planeeringusse hõlmatud kinnistute jagamine äri- ja tootmismaa kruntideks ja transpordimaaks. Määrata kruntidele ehitus- ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, haljastus ja tehnovõrkudega varustamine. Planeeringuga jaotatakse maaüksused 18-ks krundiks. Detailplaneeringuga on kavandatud 0,7 ha kuni 1,5 ha suuruseid krunte. Kruntide ehitusõigused ulatus on naaberkruntide piirideni, mis võimaldab turuvajadusele vastavalt paindliku hoonestuse rajamist. Planeeringuga kavandatud maksimaalne hoonete arv krundil on 3. Planeeringu alale on lubatud rajada ainult keskkonnaohutut tootmist.

Planeeritav ala paikneb Harjumaal Rae vallas Ülejõe külas. Planeeritava ala moodustavad Kõpsu-Hansu kinnistu (kü 65301:011:0169) ja Nurga kinnistu (kü 65301:011:0055) suurusega ca 18,6 ha. Maakasutusihotstarve maaüksustel on 100% maatulundusmaa.

Planeeringuala külgneb põhjast Linke maaüksusega (65301:011:0139, sihtotstarve on 100% maatulundusmaa), Rangusauna maaüksusega (65301:011:0030, sihtotstarve on 100% maatulundusmaa, alale on algatatud detailplaneering tootmismaa kruntide moodustamiseks), idast Rangu maaüksusega (65301:001:4869, sihtotstarve on 100% maatulundusmaa), lõunast Kassisaba maaüksusega (65301:011:0129, sihtotstarve on 100% elamumaa), Roode maaüksusega (65301:011:0560, sihtotstarve on elamumaa, alale on algatatud detailplaneering äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntide moodustamiseks) ja idast Vanapere teega (kü 65301:001:3717) ning läänest Lagedi – Maardu laiarööpmelise raudteega (kü 65301:011:0112), Raungusauna mü (kü 65301:011:0030) reformimata riigimaaga.

Detailplaneeringu kontakivõõndis paiknevad Tallinna ringtee, Lagedi-Maardu raudtee ja Lagedi-Aruküla-Peningi maantee. Planeeringu alale juurdepääs on olemasolevalt Vanapere teelt. Planeeringuala läbib Lagedi –Loo elektri 10 kV õhuliinikaabel. Lisaks läbib planeeringuala sidekaabel ning kogu planeeringuala on kaetud drenaažitorustikuga. Juurdepääs planeeritavale alale on kavandatud mööda Vanapere teed. Vanapere sõidutee kõrvale (teema laiusega koos planeeritava jalakäija teega ca 18 m) ning tõmbekeskuste paremaks sidumiseks on planeeringualale kavandatud jalgteed laiusega 2 m. Jalgteele moodustatakse eraldi krunt.

¹ https://www.envir.ee/sites/default/files/ksh_eelhindamine.pdf

Planeeritav ala on looduslik rohumaa, mida eelnevalt on kasutatud põllumaana. Märkimisväärne kõrghaljastus puudub, esineb paiguti paju võsa, Vanapere tee ääres mõned üksikud puud.

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

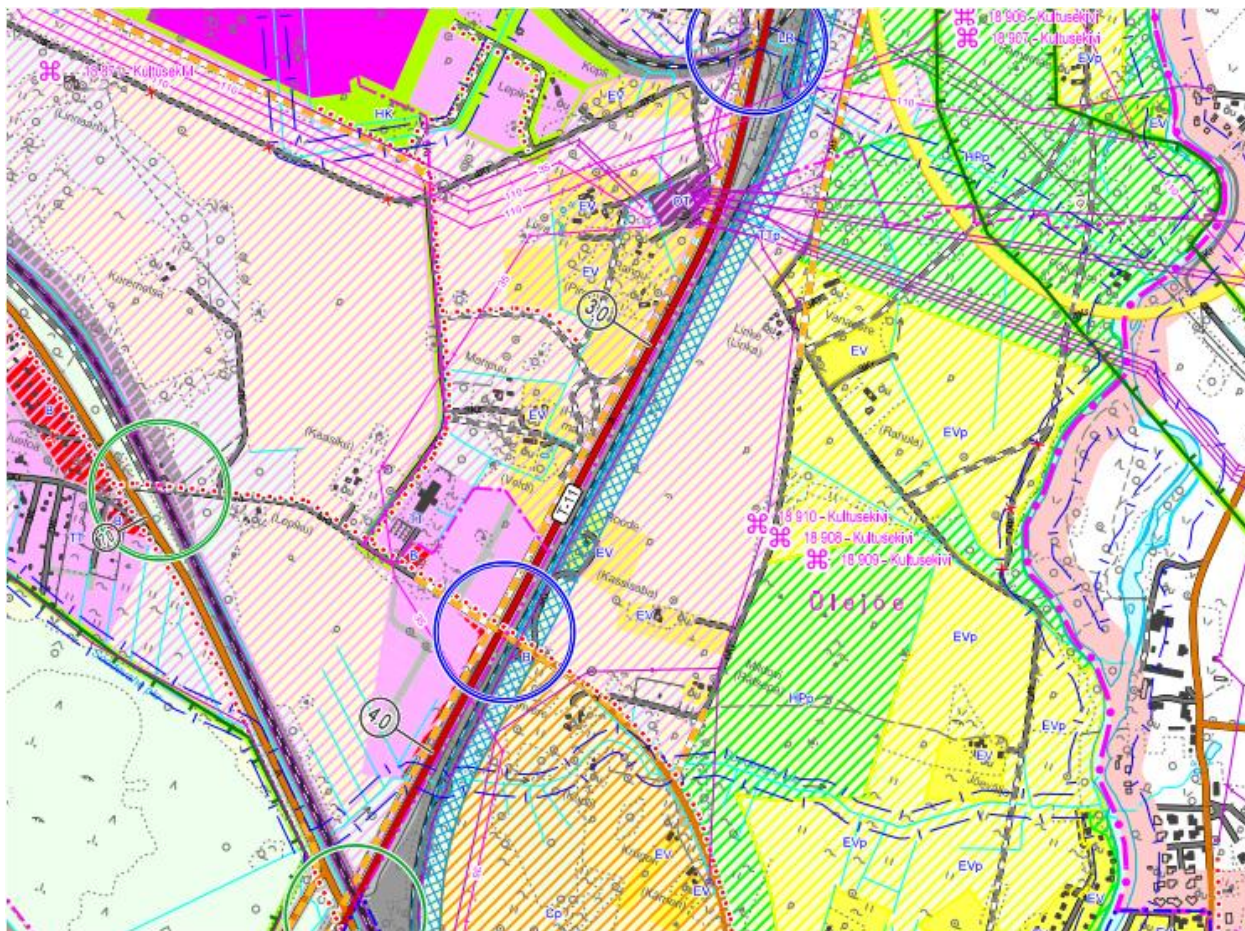
Planeeritavale maa-alale ulatuvad järgmised kitsendused:

- Tallinna ringtee T-11 teekaitsevöönd 50 m (Ehitusseadustik §71)
- 11300 Lagedi -Aruküla-Peningi teekaitsevöönd 30 m (Ehitusseadustik §71)
- Vanapere teekaitsevöönd 10 m (Ehitusseadustik §71)
- Raudtee kaitsevöönd 30m (Ehitusseadustik §73 lg1)
- 10 kV elektriliinide kaitsevöönd liinist 10 m mõlemale poole
- sidekaabli kaitsevöönd 1 meetrit teljest mõlemale poole
- 18910 kultusekivi kaitsevöönd 5 m laiune maariba kivi ümber (kultuuriministri määrus 27.07.1998 nr 20, endine nr 748-K)

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

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud perspektiivne tootmis- ja ärimaa.



		Elamumaa
		Tootmis- ja ärimaa
		Haljasala ja parkmetsa maa

Joonis 2. Väljavõte kehtivast üldplaneeringust.

Perspektiivne elamumaa (kavandatavad EUp) – perspektiivne väikeelamute, ridaelamute ja korterelamute alune maa tiheasustusalal. Alale võib kavandada elamuid teenindavaid ehitisi, sh teid ja tehnorajatisi, samuti elamute lähiumbruse puhke- ja spordiotstarbelist maad ning rajatisi.

Perspektiivne haljasala ja parkmetsa maa (kavandatavad HPP) – haljasala ja parkmetsa maade alla kuuluvad peamiselt tehiskeskonda ja tiheasustusaladesse jäävad rohelised alad, mis täidavad nii vabaõhu puhkekoha kui ka ökoloogilise puhvertsooni funktsiooni.

Tootmis- ja ärimaa (kavandatavad TTp) tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad; samuti ladude ja transpordiettevõtete maad.

Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017-2028² (ÜVK kava) kohaselt asub planeeringuala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas, mille vee-ettevõtjaks on määratud AS ELVESO. Detailplaneering ei mõjuta ÜVK kava.

Vastavalt Rae valla geoinfosüsteemile³ planeeritaval alal algatatud ja kehtivaid detailplaneeringuid ei ole.

² <https://www.rae.ee/arengukavad?inheritRedirect=true>

³ <https://map.rae.ee/gis/apps/sites/#/data/>

2.3. Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse

KSH eelhinnangu koostamise keskseks eesmärgiks on strateegilise planeerimisdokumendiga kaasnevate keskkonnamõtjude 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 planeerimisseaduse §is 126 määratud detailplaneeringu ülesannetest, ei oma planeerimisdokument mõju keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse.

2.4. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid

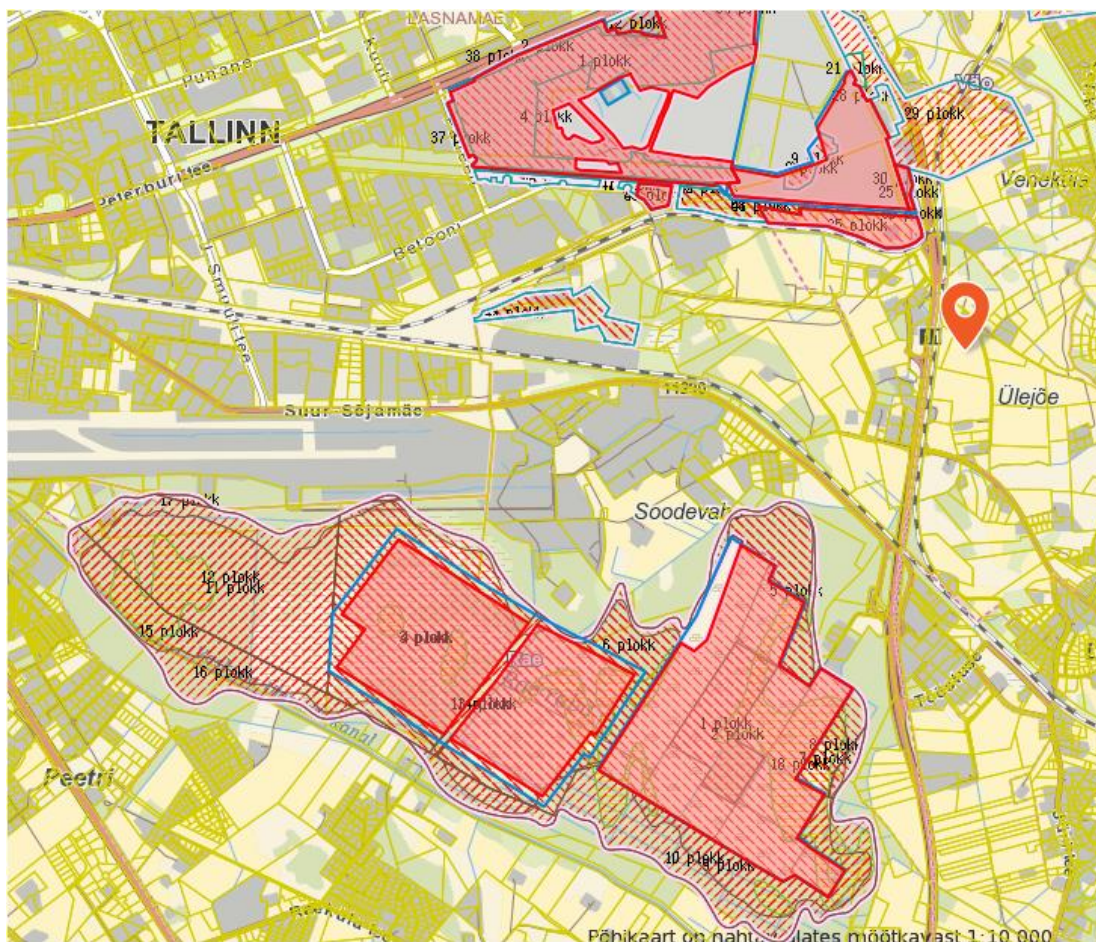
Loodusvarade väljaselgitamisel ja keskkonna vastupanuvõime hindamisel lähtutakse Maa-ameti muldade, geoloogia, kitsenduste (toodud punktis 2.1.), maardlate, looduskaitse ja Natura 2000, kultuurimälestiste ja maaparandussüsteemide kaardirakenduste ning Keskkonnaagentuuri Keskkonnaregistri andmetest.

2.4.1. Geoloogia, maavarad, mullastik ja radoon

Geoloogia. Vastavalt Maa-ameti geoloogia rakenduse (1:50 000) andmetele (08.04.2021) on planeeringuala aluspõhjas Kesk-Ordoviitsiumi ladestiku Kõrgekalda kihistu savikas lubjakivi ja mergel. Pinnakatte settetüübid on Järva kihistu Võrtsjärve alamkihistu liustikusetted e moreenid (saviliiv ja liivsavi, veerised ja munakad).

Maavarad. Vastavalt Maa-ameti maardlate kaardirakenduse andmetele (08.04.2021) asub planeeringualast lõuna suunas ca 750 m kaugusel edelasuunas aktiivne kohaliku tähtsusega Rae turbatootmisala (registrikaardi nr 280; mäeeraldise kood 242; plokid 1-18), pindalaga 747,37 ha. Maavara on registreeritud aiandusturba, kütte- ja väetusturba eesmärgil kasutamiseks. Planeeringuala ei oma mõju turbamaardlale.

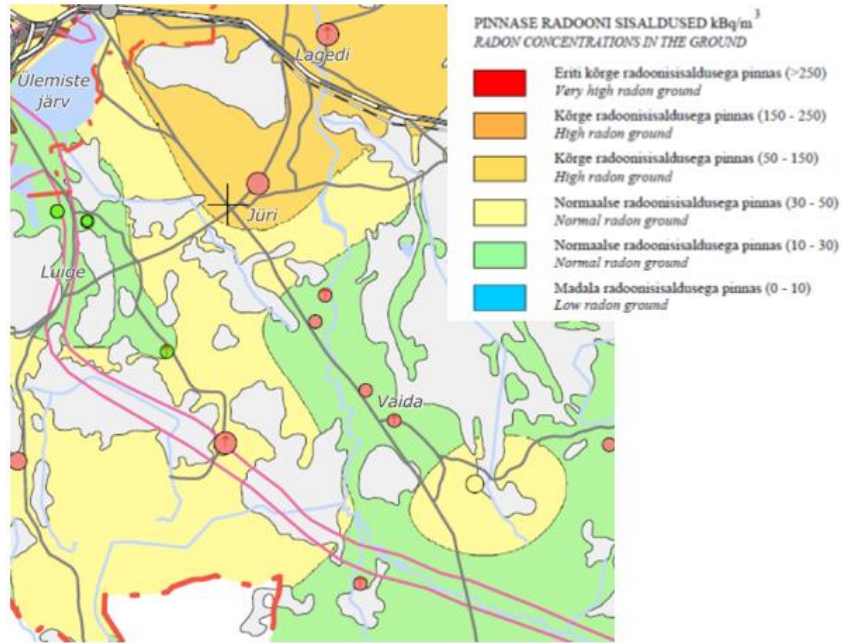
Planeeringualast põhjasuunda jääb ca 1,2 km kaugusele Väo V lubjakivikarjäär (registrikaart nr 46; mäeeraldisekood 1450, kaevandamisluba nr KMIN-137). Maavara kasutamise eesmärk on killustik betooni valmistamiseks, teekateteks, täitematerjal. Planeeringuala ei oma mõju lubjakivi karjäärile.



Joonis 3. Piirkonnas asuvad maavarad

Mullastik. Maa-ameti mullakaardi (08.04.2021) andmete kohaselt on planeeringualal rähksed gleimullad (Gk), mis tähendab, et planeeringualal esineb alaline liigniiskus. Samuti on alal gleistunud rähkmullad (Kg) ehk planeeritaval alal esineb ajutine liigniiskus kevadel või sügisel.

Radoon. Lähtuvalt Eesti Geoloogiakeskuse poolt läbi viidud radoonisisalduse kaardistamisele, kuulub Rae valla põhjaosa (osaliselt Rae, Soodevahe, Ülejõe, Kopli küla ja Lagedi alevik) kõrge radooniriskiga alade loetellu, kus majade siseõhus esineb sageli kõrge radooni kontsentratsioon. Vaskjala, Järveküla, Assaku, Peetri, Rae, Soodevahe, Veneküla külad jäävad osaliselt madala radoonisisaldusega alade hulka, kus maapinnal avanevad aluspõhja kivimid või on maapind kaetud õhukese pinnakattega. Ülejäänud osa Rae vallast kuulub normaalse radooniriski alade hulka (normaalse looduskiirgusega pinnased), kuigi välistatud pole lokaalselt kõrge või madala radoonisisaldusega pinnaste esinemine antud aladel. Rae valla kirdeosa (osaliselt Karla, Tuulevälja, Vaskjala, Rae, Soodevahe, Ülejõe, Kadaka, Kopli küla) asub karstipiirkonnas, mis on ühtlasi ka potentsiaalselt radooniohtlik ala. Väiksemaid karstinähtusi esineb ka väljaspool nimetatud alasid.



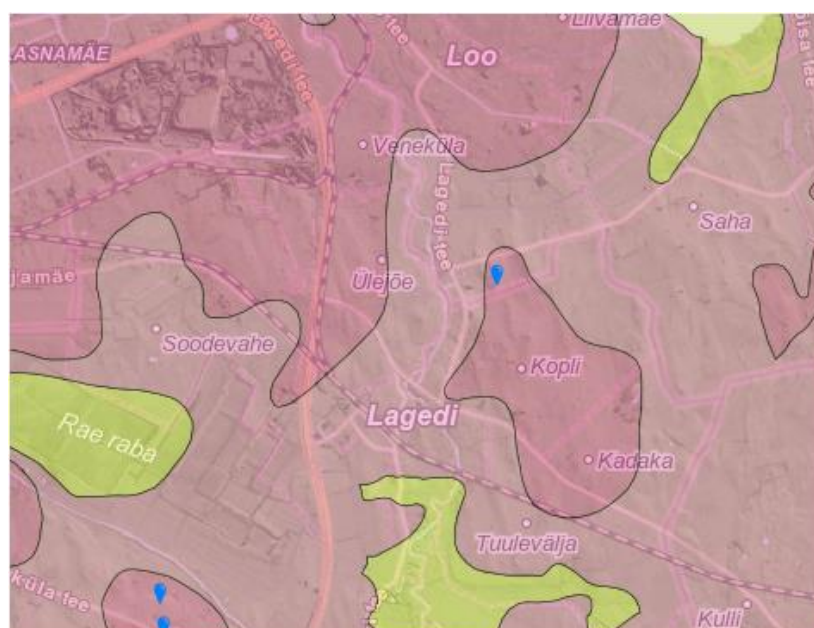
Joonis 4. Pinnase radoonisisaldus Rae vallas

Planeeritav tegevus ei mõjuta radooni, küll aga mõjutab radoon planeeritavat tegevust. Vastavalt standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsaldus pinnaseõhus 50 kBq/m³ ning hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides peab radoonitase olema alla 300 Bq/m³.

Arvestada Ettevõtlu- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud hoone ruumiõhu radoonisisalduse viitetasemega (300 Bq/m³).

2.4.2. Põhja- ja pinnavesi

Detailplaneeringuga hõlmatud ala on Maa-ameti kaardirakenduse põhjavee loodusliku kaitstuse kaardi andmete (08.04.2021) kohaselt kaitsmata põhjaveega alal, mistõttu on edasises planeerimismenetluses vajalik ette näha meetmed põhjavee kaitseks.



Joonis 5. Põhjavee kaitstus piirkonnas (kollane – keskmiselt kaitstud põhjaveega ala, heleroosa – nõrgalt kaitstud põhjaveega ala, tumeroosa - kaitsmata põhjaveega ala).

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

Keskonnaregistri andmetel ei ole seisuga 08.04.2021 planeeritaval alal pinna- ega põhjavee objekte.

2.4.3 Heited: müra ja vibratsioon, õhusaaste, tahked jäätmed, nõrgvesi

Müra. Detailplaneeringuga hõlmatav ala jääb Tallinna ringtee ning raudtee äärde ning on mürast mõjutatud. Hoonete projekteerimisel peab arvestama EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ toodud nõudeid, et vältida ülaltoodud objektidest tulenevaid võimalike mürahäiringuid. Täpsed tingimused tuleb esitada detailplaneeringus.

Vibratsioon. Planeeritav ala külgneb raudteega, mis mõjutab lähiümbrust.

Õhusaaste. Keskonnaotsuste infosüsteemi (KOTKAS)⁴ kohaselt (08.04.2021) on lähim õhusaasteluba omav objekt aadressil Veldi tee 1, kuhu on OÜle Rosentor väljastatud keskkonnaluba nr L.ÕV.HA-151077. Heiteallikateks on kütteseadmete korsten. Väljastatud loa kohaselt jääb tootmistegevusest väljutatavate saasteainete sisaldused piirnormidesse. Fooniline õhusaaste tuleneb põhiliselt transpordist ja lokaalsetest seadmetest. Rae vallas ei ole teostatud fooni mõõtmisi. Kõige lähemad õhuseirejaamad asuvad Tallinnas.

Tahked jäätmed. Planeeritaval alal ei asu tahkeid jäätmeid.

Nõrgvesi. Planeeritaval alal ei ole nõrgvett.

2.4.4. Rohevõrgustik, taimestik ja loomastik

Rohevõrgustik. Detailplaneering ei asu rohevõrgustiku alal. Lähim rohevõrgustiku koridor jääb planeeringualast ca 520 m kaugusele kirdesuunas. Detailplaneeringu alal väärtuslik kõrghaljastus puudub. Vastavalt Maa-ameti maainfo kaardirakenduse andmetele (08.04.2021) on planeeringuala haritav põllumaa, mis ei kuulu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgi rohevõrgustiku ega ka Rae valla üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku piirkonda.

Taimestik. Bioloogiline mitmekesisus ja populatsioonide arvukus on madal. Tegu on inimtegevusest tugevalt mõjutatud keskkonnaga. Planeeritav ala on kasutusel maatulundusmaana, kus toimub põllu harimine.

Loomastik. Planeeringualal elavad putukad ja looniidule/metsale iseloomulikud väikeliigid (halljänes, rebane jms) ning linnud (metsvint jne). Ulukid (kitsed, põdrad jm) kasutavad antud ala kohati oma rändeteena ja on pigem eksikülalised.

2.4.5. Kaitstavad loodusobjektid, s.h Natura 2000 alad

Vastavalt looduskaitseaduse §-le 4 on kaitstavateks loodusobjektideks kaitsealad; hoiualad; kaitsealused liigid ja kivistised; püsielupaigad; kaitstavad looduse üksikobjektid ning kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid. Natura 2000 alad kaitstakse looduskaitseaduse § 4 nimetatud kaitstavate loodusobjektide kaudu.

Keskonnaregistri ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakenduse andmete (08.02.2021) kohaselt ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetset planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustiku alad, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub.

⁴ <https://kotkas.envir.ee/>

Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakenduse andmetel (08.04.2021) asub planeeringualal arheoloogiamälestis kultusekivi (registrinumber 18910) ning planeeritavale alale jääb arheoloogiamälestise kultusekivi (registrinumber 18908) kaitsevöönd.

Planeeringuga kavandatu võib mõjutada arheoloogiamälestisi, seetõttu on vajadusel tarvilik rakendada Muinsuskaitseaduse § 31 lg 1 ja § 60 toodud meetmeid.

Maa-ameti pärandkultuuri kaardirakenduse andmetel (08.04.2021) asub planeeritavast alast ca 1000 m kaugusel ida suunas pärandkultuuriobjekt Lagedi mõisa vesiveski ja maantee-sild (registreerimisnumber 245:VEV:002). Planeeritav tegevus ei mõjuta pärandkultuuri objekte.

Väärtuslike maastike ning pärandkultuuri objekte planeeritaval alal ei asu.

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

Detailplaneeringuga kavandatu ei ole otseselt seotud jäätmekäitluse või veekaitsega ega Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide ülevõtmisega. Tulenevalt tegevuse iseloomust ei oma planeerimisdokument tähtsust Euroopa Liidu keskkonnaalaste 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 koostamise eesmärgiks on tehnopargi kavandamine. Planeeringusse hõlmatud kinnistute jagamine äri- ja tootmismaa kruntideks ja transpordimaaks. Määrata kruntidele ehitus- ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, haljastus ja tehnovõrkudega varustamine. Tehnopargi rajamine on põhjendatud kuna maa-ala on ümbritsetud erinevatest maanteedest, raudteest ja lennuliiklusest tulenevatest piirangutest, mis ei võimalda püsivate elukohtade jätkusuutliku kavandamist, samuti põlluharimist. Laoplatidel ja hoonetes on lubatud ainult selliste kaupade ladustamine, millest ladustamise käigus ei eraldu keskkonnaohtlikke aineid. Ette on nähtud äri- ja tootmismaa; transpordimaa ja tootmismaa (tuletõrjervee pumpla) sihtotstarbega krundid.

Detailplaneeringuga on kavandatud 0,7 ha kuni 1,5 ha suurused krundid. Kruntide ehitusõigused ulatus on naaberkruntide piirideni, mis võimaldab turuvajadusele vastavalt paindliku hoonestuse rajamist. Planeeringuga kavandatud maksimaalne hoonete arv krundil on 3. Planeeringu alale on lubatud rajada ainult keskkonnaohutut tootmist.

Olemasolev hoonestus planeeringualal puudub. Kavandatavat ala katab peamiselt loodusliku rohumaa kus maaparanduslike kuivendustööde käigus on rajatud drenaaž. Juurdepääs planeeringualale on ette nähtud mööda 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi teel (kü 65301:013:0086) maha sõiduga Vanapere kogujateelt (kü 65301:001:3717). Juurdepääs planeeritavale alale on kavandatud mööda Vanapere teed. Vastavalt Ehitusseadustiku §ile 71 rakendub antud teedele tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks teekaitsevöönd 10 meetrit äärmise sõiduraja servast.

Mõju pinnakattele, maavaradele, mullastikule

Väljakaevatava pinnase maht ei ole teada, kuid osaliselt on pinnast võimalik taaskasutada samal ja teistel ehitusobjektidel täitepinnasena. 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. Kavandatava ehitustegevusega kaasneb pinnase ümberpaigutamine, mille mõju on lokaalne, lühiajaline ja pöördumatu.

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

Seega on tegu lokaalse mõjuga, mis ei avalda laiemat negatiivset mõju ressursside kättesaadavusele või pinnase seisundile.

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

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

Mõju põhja- ja pinnaveele

Ehitustegevuse käigus põhja- ega pinnavee võttu ei toimu. Enne kanalisatsioonitrasside valmimist kogutakse töötajate olmega kaasnev reovesi kokku ning antakse üle nõuetele vastavasse purgimiskohta.

Ehitustööde käigus võib sõltuvalt kaevetööde sügavusest, ilmastikutingimustest ja kasutatavast tehnoloogiast, ehitusaladele koguneda sademe- ja pinnasevett. Kuna kaevetööde maht ei ole eeldatavalt väga suur, on eeldatavad sademevee kogused suhteliselt väikesed ja nende eemaldamine lahendatakse töö käigus. Kogunenud liigvesi juhitakse pinnasesse või veetakse ära. Liigvee kogumisel ja ärajuhtimisel jälgitakse reostamise vältimiseks seadmete ja masinate ning keskkonnale ohtlike ainete hoidmise ja kasutamise nõudeid.

Reostustundlikkus on suur looduslikult kaitsmata 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. Detailplaneeringus peab analüüsima planeeritava tegevuse ehitus- ja kasutusaegsete avariide võimalikkust ning mõju keskkonnale.

Hoonete sihtotstarbeliseks kasutamiseks (hetkel ei ole väga täpselt teada, milliste tegevuste tarbeks hooned rajatakse) vajatavate veekoguste kohta hetkel info puudub. Olmevee tarbimiseks tuleb liituda ühisveevärgiga. Praeguste teadmiste põhjal ei ole alust eeldada, et tegevuste tulemusena avaldatakse olulist negatiivset mõju Rae vallale eraldatud põhjaveevarudele.

Elamupiirkonna kasutamise ajal ei võeta põhja- ega pinnavett ega juhita olmevee pinnasesse ega veekogudesse. Hoonete varustamine veega ning olmevee ja sademevee kanaliseerimine toimub väljaehitatud ja perspektiivselt ehitatavate võrkude baasil vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, mistõttu ei esine täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski. Parklate rajamisel ja sademevete ärajuhtimisel tuleb lähtuda kehtivast standardist „Linnatänavad“.

Hoonete varustamine veega ning olmevee ja sademevee kanaliseerimine toimub väljaehitatud ja perspektiivselt ehitatavate võrkude baasil vastavalt võrguvaldajate

tehnilistele tingimustele, mistõttu ei esine täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski. Ühisveevõrguga liitumisel ei ole oodata joogivee nõuetele mittevastavust või veetarbimisest tulenevat olulist keskkonnamõju. Tekkiv reovesi puhastatakse käitlemisjaamas nõuetekohaselt, sellega ei kaasne reoveega olulist keskkonnamõju planeeritava alal.

Planeeritavate kruntide ja hoonete kasutamise ajal tagatakse pinna- ja põhjavee kaitstus läbi ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni väljaehitamise ja laitmatu funktsioneerimise ning kruntidel puhastamist vajavate sademevete (eelkõige kõvakattega pindadelt) puhastamise kruntide piires lokaalsetes puhastites (liivapüüdjad + õlipüüdjad). Tinglikult puhas sademevesi (näiteks hoonete katustelt) juhtida otse sadeveesüsteemi.

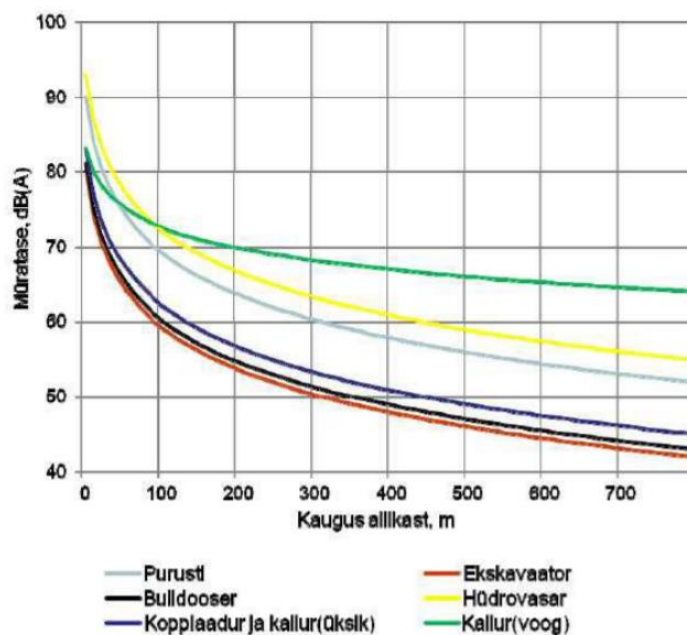
Tulenevalt kavandatava tegevuse iseloomust ei kaasne olulist negatiivset mõju piirkonna pinna- ja põhjaveele, kui arvestatakse ÜVK kavas toodud meetmete ja põhimõtetega. Planeerimise käigus tuleb tähelepanu pöörata ala looduslikult kaitsmata ja nõrgalt kaitsud põhjaveekihi reostumise vältimisele. Suublasse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

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

Mõju heitmetele: müra ja vibratsioon, valgustus, õhusaaste, tahked jäätmed, nõrgvesi

Müra. Ehitustegevuse käigus tekib müra olemasolevate hoonete lammutamisel ning 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.

Mürataset mõjutavad mitmed tegurid, näiteks kaugus müraallikast, teiste müraallikate olemasolu, aga ka ilmastikutingimused, pinnavormid, müratõkked jne. Mürataseme langus sõltuvalt müraallikast kaugusest ei ole lineaarne: punktallika helivõimsus (müratase) langeb pöördvõrdeliselt pindala suurenemisega ehk kauguse ruuduga, st kauguse kahekordistumisel müratase langeb 6 dB.



Joonis 7. Mürataseme sõltuvus müraallika kaugusest

Kuna tegemist on ehitustöödega tuleb lähtuda ehitamisel kehtestatud müra piirväärtustest. Elamupiirkonna ehitamise mõju müratasemele on negatiivne, kuid tegu on lokaalse ja ajutise tegevusega.

Detailplaneeringu elluviimise tulemusel suureneb liikluskoormus ning seeläbi mõjutatakse liikluskorraldust. Planeeringu elluviimisega kaasneb eeldatavalt elanike juurdekasvust tingitud liikluskoormuse suurenemine, müratase ning õhusaastatus.

Kasutusaegne müra võib tekkida seadmetest (ventilatsioon, soojuspumbad jms), seetõttu on oluline, et need oleks paigutatud selliselt, et ei häiriks elamu- ja sotsiaalobjekte.

Piirkonna kasutamisel tekkiv müratase võib olla mõõdukalt negatiivne.

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

Piirkonna kasutamisega ei kaasne eeldatavasti 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 keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi.

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

Võib eeldada, et inimesed varustavad oma krundi aiavalgustusega. 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.

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

Õhusaaste. Ehitustegevuse käigus tekib saasteaineid õhku (tahked osakesed, CO, NOx jne). Erinevatel kütustel töötavad ehitusseadmed ja asfalteerimine 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. Detailplaneeringus tuleb esitada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud.

Tegevusega ei tohi ületada õhukvaliteedi tasemete piirväärtusi, mis on välja toodud keskkonnaministri 27.12.2016 määruses nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispriid“.

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

Kasutusaegne mõju välisõhule tuleneb suuresti transpordist ja vähesel määral paiksetest saasteallikatest (küttekolded jms). Liiklusest pärinevate saasteainete levik välisõhus on reeglina kontsentreeritud tee vahetusse lähedusse. Saasteainete levik olulistest

kontsentratsioonides piirdub tee-alaga ning selle vahetu ümbrusega, ka suure liikluskoormusega tänavate ääres küündib normväärtuse ületamise ala harva kümnekonnast meetrist kaugemale. See on eelkõige tingitud heitgaaside väljalaskeavade madalast kõrgusest maapinna suhtes. Edasi toimub saasteainete oluline hajumine (saastekontsentratsioonide lahjenemine) välisõhus, mistõttu kontsentratsioonid näiteks 20-30 m kaugusel teest on juba tagasihoidlikud, saasteained on reeglina hajunud nii horisontaal- kui ka vertikaalsuunas.

Kasutusaegselt suureneb transpordist tulenev õhusaaste aga ette ei ole näha õhusaaste olulist suurenemist. Praeguses etapis ei ole teada küttesüsteemi lahendus, vältida tuleks fossiilsete kütuste kasutamist.

Haljastuse planeerimisel on välisõhu kvaliteedile pigem positiivne mõju – taimestik panustab õhu puhastamisse ning võimaldab moodustada puhveralaseid välisõhu saasteallikate ja tundlike alade (elamualade) vahele.

Piirkonna kasutamisega kaasneb neutraalne mõju.

Tahked jäätmed. Ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed kogutakse kokku, sorteeritakse ja antakse üle nõuetekohasele jäätmekäitlejale. Olmejäätmeid tekib ehitustegevuse käigus eeldatavalt vähe. 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.

Elamupiirkonna ehitamise ja kasutusaegne tekkiv mõju jäätmetele on neutraalne.

Mõju rohevõrgustikule, taimestikule ja loomastikule

Rohevõrgustik. Ülemuslike strateegiliste dokumentide kohaselt ei jää planeeringualale rohevõrgustiku elemente. Seega mõju rohevõrgustikule puudub.

Taimestik. Planeeritav ala on looduslik rohumaa, mida eelnevalt on kasutatud põllumaana. Märkimisväärne kõrghaljastus puudub, esineb paiguti paju võsa, Vanapere tee ääres mõned üksikud puu mõõtu isendid. 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.

Mõju olemasolevale taimestikule on lokaalselt pöördumatu ja negatiivne.

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

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

Loomastik. Planeeringualal puuduvad hoonete alla jääval osal elustiku jaoks olulised elupaigad või toitumisalad, seega ei avaldata planeeringu elluviimisega ka otsest olulist keskkonnamõju elustikule.

Mõju kaitstavatele loodusobjektidele, s.h Natura 2000 aladele

Planeeritava ala vahetusläheduses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid. Ehitusaegne tegevus (sh materjalide vedu) ei mõjuta eemalolevaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid. Ehitus- ja kasutusaegne tegevus ei mõjuta eemalolevaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid.

Mõju muinsus- ja miljööväärtustele. Väärtuslikele maastikele, pärandkooslustele

Detailplaneeringu alal ei ole väärtuslike maastike, pärandkooslusi seega ehitus- ja kasutusaegne tegevus ülaltoodud väärtusi ei mõjuta.

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

3.2. Oht inimese tervisele või keskkonnale, s.h õnnetuste esinemise võimalikkus

Planeeritava tegevusega kaasneva keskkonnamõju võib jagada eelkõige kaheks - ehitamisega (teede-, hoonete-, trasside ehitamine) ja kasutamisega seotud mõjudeks. Arvestades planeeritavat ala ümbritseva ala kasutust, ei too detailplaneeringu elluviimine kaasa olulisi mõjusid.

Nagu iga ehitustegevuse käigus, ei saa täielikult välistada avariolukordasid. Võimalikud avariolukorrad (nt ehitusmasinate lekked, inimlik hooletus jms) 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. Kasutamisaegselt 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 õnnetuste esinemise tõenäosus väike.

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. Õnnetuste esinemise tõenäosus väike.

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 kuni 500 m kaugusele (sõltuvad tuule suunast, tugevusest, õhurõhust jne).

Detailplaneeringu realiseerimise majanduslik mõju on pigem positiivne suurendades piirkonna atraktiivsust. Ala mõjutatav elanikkond on seotud planeeringuala kontaktvööndiga.

3.4. Eeldatavalt mõjutava ala väärtus ja tundlikkus, s.h looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus

Arendustegevuse tulemusena muutub olemasolev maakasutus. Planeeringuga nähakse ette kõrghaljastuse rajamist. Planeeringualal ei paikne maardlaid ega looduskaitselisi objekte. Planeeringualal asub kultuurimälestisi. Ehitusaegselt tuleb kaevetöödel arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega ka väljaspool mälestiste ja nende kaitsevööndite ala. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

Negatiivset mõju kasvupinnasele saab vähendada kasvupinnase eemaldamisega, ladustamisega kuhilates ja selle hilisema kasutamisega haljastustöödel. Eemaldatud pinnast (sõltuvalt materjalist) on võimalik kasutada osaliselt kohapeal täite- ja tasandustöödel. Täpne mõju suurus ja ulatus ei ole teada, kuid see ei ole eeldatavalt oluliselt negatiivne.

3.5. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele

Vastavalt Keskkonnaregistri ja Maa-ameti kaardirakenduse andmetele (08.04.2021) ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, mistõttu mõju neile puudub.

3.6. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale

Vastavalt Keskkonnaregistri ja Maa-ameti kaardirakenduse andmetele (08.04.2021) ei paikne planeeringualal Natura 2000 võrgustiku ala, mistõttu mõju sellele puudub.

4. KeHJS § 33 LÖIKES 6 NIMETATUD ASUTUSTE SEISUKOHAD

Detailplaneeringu koostamise algatamise ja KSH algatamata jätmise korralduse eelnõu koos lisadega saadeti seisukoha kujundamiseks alljärgnevatele asutustele:

Keskkonnaamet märgib oma 22.04.2021 kirjas nr 6-5/21/7659-2, et Keskkonnaamet on seisukohal, et lähtudes algatava detailplaneeringu eesmärgist, planeeringuala keskkonnatingimustest ja teadaolevast informatsioonist ei ole eeldada olulise keskkonnamõju ilmnemist KeHJS § 2 mõistes ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeeringumenetluse käigus planeerimisseaduse § 126 lg-s 1 määratud ülesannete täitmisel.

Põhja-Eesti Päästkeskus märgib oma 19.04.2021 kirjas nr 7.2-3.1/3110-2, et ettepanekud ja seisukohad antud eelnõu kohta puuduvad.

Terviseamet märgib oma 05.05.2021 kirjas nr 9.3-1/21/4838-2, et Amet on esitatud eelnõuga tutvunud ning ei esita KSH algatamata jätmise kohta vastuväiteid, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse eespool toodud eelnõu punktidega.

AS Eesti Raudtee märgib oma 12.05.2021 kirjas nr 21-1/1359-1, et AS-il Eesti Raudtee ei ole vastuväiteid eespool nimetatud detailplaneeringu algatamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.

Transpordiamet toob oma 04.05.2021 kirjas nr 7.1-2/21/8900-2 välja seisukohad, millega peab detailplaneeringu menetluses arvestama.

Muinsuskaitseamet ei esitanud seisukohta.

Põllumajandus – ja Toiduamet märgib oma 21.04.2021 kirjas nr 6.2-1/3691-1, et Kõpsu-Hansu ja Nurga kinnistutel ei paikne maaparandusseaduse mõistes maaparandussüsteeme. Tulenevalt eespool toodust ei ole Põllumajandus- ja Toiduametil Teie poolt kavandatavale tegevusele täiendavaid ettepanekuid ega vastuväiteid.

5. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE, PROJEKTEERIMISE JA EHITUSTEGEVUSE KÄIGUS VAJALIKUD KESKKONNAKAITSELISED TEGEVUSED

5.1. Läbi kaaluda võimalikud avariiolukorrad ning nende vältimise meetmed ja nende esinemise korral käitumise reeglid;

5.2. 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, sh tuleb esitada ehitusprojekti järgmised nõuded:

5.2.1. Ehitustööde kavandamisel tuleb läbi mõelda ja tööohutuse plaanis kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse leviva võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud;

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

5.2.3. Esitada vastavalt „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“ § 28 lg 3 punktides 1-4 nõutud informatsioon;

5.2.4. Pidada kinni „Rae valla heakorraeeskirja kinnitamine“ peatükis 4 „Heakorra- ja haljastusnõuded ehitamisel“ esitatud nõuetest;

5.3. Äri- ja tootmismaa planeerimisel tuleb ette näha meetmed müra tõkestamiseks. Täpsemate meetmete välja selgitamiseks on vajalik detailplaneeringu koostamise käigus läbi viia mürauuring, mille koostamisel tuleb arvestada keskkonnaministri 03.10.2016. a määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamisele esitatavad nõuded“. Äri- ja tootmismaalalt lähtuvad müratasemed ei tohi läheduses asuvatel elamualadel ületada keskkonnaministri määrus nr 71 lisas 1 kehtestatud tööstusmüra normtaseme. Arvestada, et planeeritav ala külgneb Rae valla üldplaneeringu kohase perspektiivse elamumaaga, seetõttu rakendub alale keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud II kategooria liikluse müra piirväärtus.

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

5.4. Tagada ehitus- ja kasutusaegsed õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määruse nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid“ nõuetele;

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

5.6. Välja selgitada radooniohje meetmete rakendamise vajadus teostades radooni mõõtmised pinnaseõhust. Vajadusel tagada radooniohutu keskkond hoonete siseruumides, rakendades vastavaid kehtiva standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid. Arvestada

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud hoone ruumiõhu radoonisisalduse viitetasemega (300 Bq/m³).

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

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

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

5.10. Hoonete projekteerimisel lähtuda kehtivast standardist „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“;

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

5.12. Äri- ja tootmismaa kruntidel näha ette krundi iga 600 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m. Hoonestatavate kruntide haljasala pind peab olema vähemalt 20%.

5.13. Analüüsida keskkonnalubade taotlemise vajadust lähtuvalt kavandatavast tegevusest;

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

5.15 Rakendada vajadusel Muinsuskaitseeaduse § 31 lg 1 ja § 60 toodud meetmeid;

5.16 Arvestada Transpordiamet 04.05.2021 kirjas nr 7.1-2/21/8900-2 toodut.

LÕPPJÄRELDUS

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole alust eeldada detailplaneeringu elluviimisel keskkonnaseisundi olulist kahjustamist (s.h pinnase ja õhu saastumist, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist). Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kavandatav tegevus ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ümbritsevatele keskkonnale ei ole teadaoleva info põhjal oluline ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub, mistõttu puudub vajadus

keskkonnamõju strateegilise hindamise algamiseks Kõpsu-Hansu ja Nurga 3 kinnistute ning lähiala detailplaneeringu osas.

Rae Vallavalitsusele teadaolevast informatsioonist tulenevalt saab järeldada, et kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algamine 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

LÄHTESEISUKOHAD

Ülejõe küla Kõpsu-Hansu ja Nurga kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Vanapere tee ja Tallinna ringtee vahelisele maa-alale tehнопargi kavandamine. Detailplaneeringuga kavandatakse äri- ja/või tootmismaa sihtotstarbelisi kinnistuid, määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 17 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud perspektiivne tootmis- ja ärimaa

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT, MAAOMAND

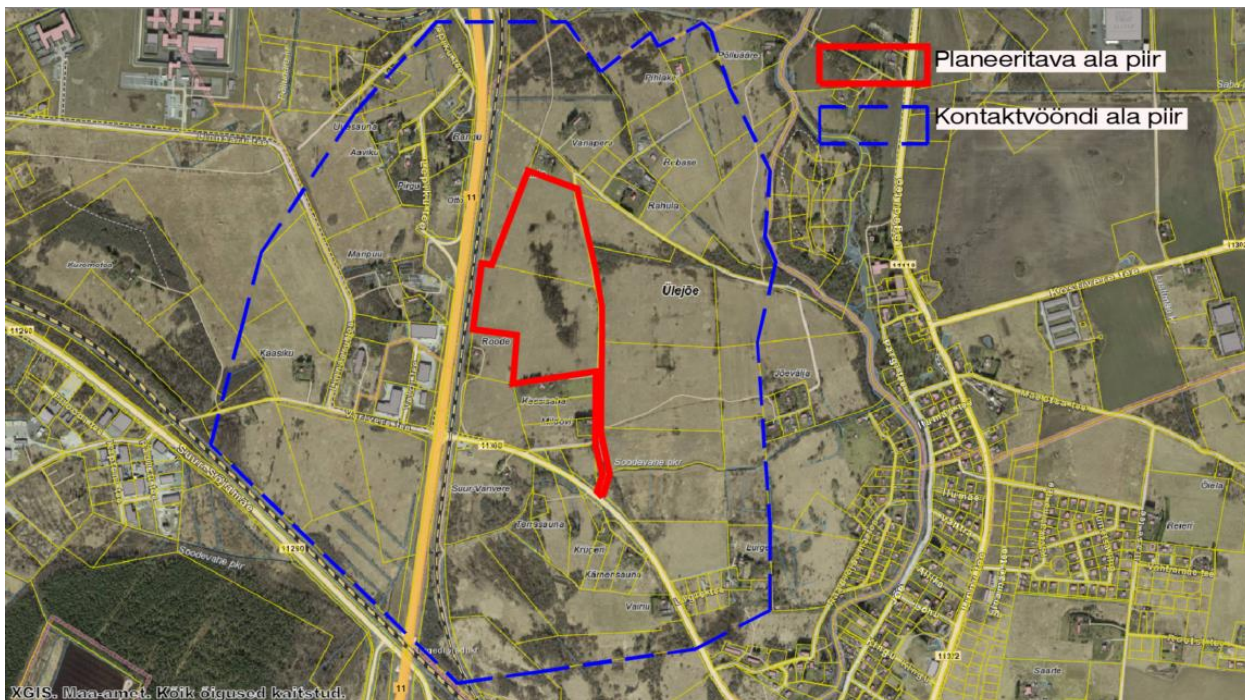
Planeeritav ala asub Ülejõe küla ja Soodevahe küla piiril, vahetult Tallinna ringtee ääres, perspektiivses tööstuspargi alal. Juurdepääs planeeritavale alale nähakse ette Mööda Vanapere teed, mis on ühenduses riigiteega nr 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi tee.

2.1.2. Planeeritava ala moodustavad:

- Nurga kinnistu, suurusega 6,72 ha, katastritunnus 65301:011:0055, mille kohta on avatud kinnistusregistri registriosa nr 5712402, omanik on Ringtee Tööstuse OÜ;
- Kõpsu-Hansu kinnistu, suurusega 9,66 ha, katastritunnus 65301:011:0169, mille kohta on avatud kinnistusregistri registriosa nr 11134202, omanik on Ringtee Tööstuse OÜ.

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

2.1.4. Planeeringuala suurus on ligikaudu 17 ha.



2.2. HOONESTUS JA HALJASTUS

Planeeritaval kinnistul ehtisregistri andmetel hooned puuduvad. Planeeringuala on valdavalt hooldatud haritavmaa.

2.3. PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Tallinna ringtee (riigitee nr 11 Tallinna ringtee) teekaitsevöönd 50 m äärmise sõidurea servast;
- Lagedi-Aruküla-Peningi tee (riigitee nr 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi tee) teekaitsevöönd 30 m äärmise sõidurea servast;
- Lagedi-Maardu raudtee, kaitsevöönd vastavalt seadusele;
- Elektripaigaldis, tunnusega K43174219;
- Sideehitis, tunnusega 93780960;
- Sideehitis, tunnusega 155893801
- Lohukivi, tunnusega 18910;
- Kultusekivi, tunnusega 18908;
- Soodevahe peakraav, tunnusega VEE1092700.

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

- 1) Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering;
- 2) Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 - 2028;
- 3) Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
- 4) Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 “Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
- 5) Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- 6) Harju maakonnaplaneering „Rail Baltic trassi koridori asukoha määramine“;
- 7) Ülejõe küla Suur-Varivere ja Varivere kinnistute ning lähiala detailplaneering (algatatud 17.06.2020 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 827)

8) Katastriüksuste plaanid.

3.2. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

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

4. NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS

4.1. ÜLDNÕUDED

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

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

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

4.2. KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

4.2.1. Kavandatavate kruntide sihtotstarve määrata ärimaa või äri- ja tootmismaa. Kinnistute max suurus 1,5 ha. Tootmise kavandamisel eelistada võimalikult väikeste keskkonnamõjudega tehnoloogiat. Detailplaneeringuga seada tingimused, mis välistavad kavandatava tegevusega kaasnevate kahjulike mõjude levikut tootmisterritooriumist välja. Ehitisalune pind määrata kuni 50% krundi pindalast. Ühele krundile lubatud kuni 3 hoonet, kõrgus riigitee ääres kuni 16 m, Katusekalde vahemik 0-15°, parapetiga. Määrata hoonete ±0.00.

4.2.2. Ehitusalasid võib liita kahe krundi ulatuses vaid raudtee ääres vältimaks liiga suurte ehitusmahtude tekkimist.

4.2.2. Näidata ära võimalikud/soovitavad hoonete asukohad. Alale peab kujunema sarnase kujunduse ja mahuga hoonete kompleks.

4.2.3. Näidata ära võimalikud/soovitavad hoonete asukohad ja mahuline illustratsioonjoonis planeeritava lahenduse kohta.

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

4.2.5. Tallinna ringtee poole näha ette esinduslikum fassaad ja suuremad klaasipinnad. Laadimisalad paigutada kruntide sisealadele. Materjalidest võib kasutada plekki, betooni, puitu, vineeri, krohvi, keraamilist plaati. Plekki tohib kasutada 50% fassaadipinnast. Fassaadidel ette näha vähemalt kahte erinevat materjali kasutamine, et ei tekiks monotoonseid suuri fassaadipindasid. Fassaad peab olema liigendatud nii materjalilt kui toonidelt. Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada tumedaid tumedaid baasvärvitoone. Kogu planeeringu ala arhitektuur peab olema funktsionalistlik ja visuaalselt nauditav.

4.2.6. Hoonete projekteerimisel järgida Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ toodud nõudeid.

4.2.7. Hoonestusala määrata raudteest, Lagedi-Aruküla-Peningi tee rööpme teljest minimaalselt 30 m kaugusele (arvestades AS Eesti Raudtee 12.05.2021 kirjas nr 21-1/1359-1 toodut).

4.2.8. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

4.3 HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1. Haljasalaks planeerida 20% krundi pinnast, maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala. Näha ette krundi iga 600 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m.

4.3.2. Vanapere tee äärde planeerida puudeallee kahepoolset.

4.3.3. Suuremad parklad ja asfaltplatsid tuleb liigendada haljasalaga.

4.3.4. Piirded ei ole kohustuslikud. Piirete vajadusel planeerida võrkaed kõrgusega kuni 2 m. Piire peab sobima hoonete arhitektuuriga. Piirded ei tohi avaneda tänava poole.

4.3.5. Detailplaneeringus käsitleda liiklusvälise teabevahendi (reklaami) paigutust ja suunava liiklusmärgi asukohti.

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

4.4. TEED

4.4.1. Juurdepääs planeeringualale lahendada 11300 Lagedi-Aruküla maanteelt Vanapere tee kaudu ringteena läbi tehnoargi ala. Vanapere tee ristumine maanteega nihutada Kaljumaa kinnistu serva. Vanapere tee maa-ala laius planeerida 30 m teekoridorina, kuhu planeerida sõidutee, kergliiklustee, puudeallee, trassid. Tehnoargi sisene tee maa-ala planeerida 20 m laiusena.

4.4.2. Krundi sisene tee planeerida asfaltkattega, lähtetasemeks "hea tase". Detailplaneeringuga kavandada avalikult kasutatav tee koos tee juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED valgustitega välisvalgustuse ja haljastusega ning planeeritud jalg- ja/või kergliiklustee koos haljastusega.

4.4.3. Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas esitada parkimiskohtade arv. Parkimine lahendada moodustatavate kruntide siseselt. Äri- ja tootmismaa krundil planeerida parkimiskohad vastavalt kehtivatele normidele (EVS 843:2016).

4.4.4. Kanda joonisele nähtavuskolmnurgad.

4.5. TEHNOVÕRGUD

4.5.1. Lahendada tehnovarustus planeeritaval maa-alal ühisvõrkude baasil. Anda tehno võrkude koondplaan koos uute tehno võrkude äranäitamise ja kooskõlastatult tehno võrkude valdajatega. Koondplaani alusplaanina kasutada vormistatud detailplaneeringu joonist M 1:500 või 1:1000. Vajadusel määrata tehno võrkude jaoks servituudid või kitsendused. Planeeringuala peab haarama kogu võrguühenduse. Tehnilised tingimused taotleda võrguvaldajalt.

4.5.2. Tehno võrgud vee ja kanalisatsiooni osas lahendada ühisvõrkude baasil. Tehniliste tingimuste osas pöörduda Aktsiaselts ELVESO poole.

4.5.3. Elektrivarustus lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele. Elektriliinide ümbertõstmiseks taotleda võrguvaldajalt tehnilised tingimused.

4.5.4. Sidevarustus lahendada vastavalt sideteenusepakkuja tehnilistele tingimustele.

4.5.5. Gaasivarustus lahendada vastavalt gaasiteenusepakkuja tehnilistele tingimustele.

4.5.6. Kavandatavate hoonete soojavarustus lahendada vastavalt tellija soovidele.

4.5.7. Lahendada tuleb vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldamine kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademe- ja drenaaživee ärajuhtimise lahenduse tehniliste tingimuste osas pöörduda tegevuspiirkonna vee-ettevõtte poole. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine.

4.5.8. Lahendada tuletõrje veevarustus.

5. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

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

5.2. Detailplaneering koostatakse koostöös planeeritava ala kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude valdajatega. Peale selle on detailplaneeringu lahendus vajalik kooskõlastada järgmiste ametkondadega:

10. Põhja-Eesti Päästkeskus;

11. Muinsuskaitseamet;

12. Transpordiamet.;

13. AS Eesti Raudtee;

14. Põllumajandus – ja Toiduamet

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

6. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

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

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

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

Lisaks esitada ühes eksemplaris värviline detailplaneeringu põhijoonis avalikustamise läbiviimiseks.

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

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

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

6.7. Detailplaneeringu planID on 0570.

7. PLANEERINGU KOOSTAMISE EELDATAV AJAKAVA

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

7.2. Planeeringulahenduse sisuline koostamine ja lahendusvariantide avalik tutvustamine: kuus kuud;

7.3. Planeeringu kooskõlastamine: neli kuud;

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

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

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

8. PLANEERINGU KOOSTAMISEKS VAJALIKUD UURINGUD ja KAASATAVAD ISIKUD

8.1. Detailplaneeringu koostamise raames tuleb koostada mürauring, mis peab sisaldama nii olemasolevaid, kui ka perspektiivseid liiklusrasvade tasemeid ning nägema ette võimalikud leevendusmeetmed. Mürauringu koostamisel tuleb arvestada keskkonnaministri 03.10.2016. a määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamisele esitatavad nõuded“.

8.2. Detailplaneeringu koostamise raames tuleb koostada liiklusuuring, mis peab sisaldama nii olemasolevaid, kui ka perspektiivseid liiklussageduse tasemeid ning hindama mõjusid olemasolevale taristule.

8.3. Lähtudes Harjumaa pinnase radooniriski kaardist on planeeritaval alal kõrge radoonisaldusega pinnas (50-150 kBq/m³). Detailplaneeringu koostamise raames tuleb teostada radooniuring selgitamaks välja radoonitasemed ning edaspidised radoonihjemeetmed.

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

9. RAE VALLA GEOINFOSÜSTEEM

Infot Rae valla detailplaneeringute kohta saab Rae valla geoinfosüsteemist <http://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

Käesolevad lähteseisukohad kehtivad kuni xx. mai 2022.

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

Koostas:
Annika Jõgimaa
peaarhitekt