



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

10. september 2019 nr 1099

Rae küla Viskarivälja ja Vana-Viskari kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikud T. Pihlakas, P. Pihlakas ning Landman OÜ on esitanud taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Rae külas asuvatel järgmistel kinnistutel:

- Viskarivälja (registriosa 142150; katastritunnus 65301:001:3425; pindala 2,5 ha; sihtotstarve 100% maatulundusmaa);
- Vana-Viskari (registriosa 10661002; katastritunnus 65301:002:0888; pindala 2,26 ha; sihtotstarve 100% maatulundusmaa).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistutest välja jagada äri- ja tootmismaa ning transpordimaa sihtotstarbega kinnistud, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 4,8 ha.

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

Detailplaneeringu:

- koostamise algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Rae Vallavalitsus (aadress Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301, Harjumaa);
- koostaja on Optimal Projekt OÜ (aadress Keemia tn 4, Tallinn, 10615, 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. Keskkonningimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõige 1 punkti 8 ja 12 kohaselt planeerimismenetluse käigus.

Korralduses ning korralduse lisades 1 ja 2 toodu osas on oma seisukohad andnud Keskkonnaamet ja Maanteeamet, kelle seisukohtadest tulenevalt on korraldust ning korralduse lisasid 1 ja 2 vastavalt täiendatud.

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 1; 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 valla, huvitatud isikute ning detailplaneeringu koostaja vahel sõlmitud ja 04.04.2019 jõustunud lepingust; huvitatud isikute poolt esitatud taotlusest; Rae Vallavalitsuse maa- ja keskkonnaameti ettepanekust ning olles tutvunud korralduse lisaks olevate keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu ja detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadega, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Tunnistada kehtetuks Rae Vallavolikogu 10.04.2007 otsuses nr 259, millega algatati Rae küla Vana-Viskari kinnistu ja lähiala detailplaneering ning algatada Rae küla Viskarivälja ja Vana-Viskari kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamine Harjumaal Rae vallas Rae külas ligikaudu 4,8 ha suuruse ala planeerimiseks.
2. Jätta algatamata Rae küla Viskarivälja ja Vana-Viskari kinnistute ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada korralduse lisa 1 punktis 13 tooduga.
3. Kinnitada Rae küla Viskarivälja ja Vana-Viskari kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, mis kehtivad kuni 10. september 2020, vastavalt korralduse lisale 2.
4. Korraldusega on võimalik tutvuda Rae valla kodulehel www.rae.ee ja tööpäevadel Rae Vallavalitsuses aadressil Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301 Harjumaa.
5. Avaldada teade detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta Ametlikes Teadaannetes ja Rae valla kodulehel.
6. Teavitada detailplaneeringu koostamise algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest ajalehtedes Harju Elu ja Rae Sõnumid ning Keskkonnaametit ja Maanteeametit ja teisi valitsusasutusi, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb, ning isikuid, kelle õigusi või huve võib detailplaneering puudutada.
7. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
8. Korralduse peale võib esitada Rae Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Mart Vörklaev
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

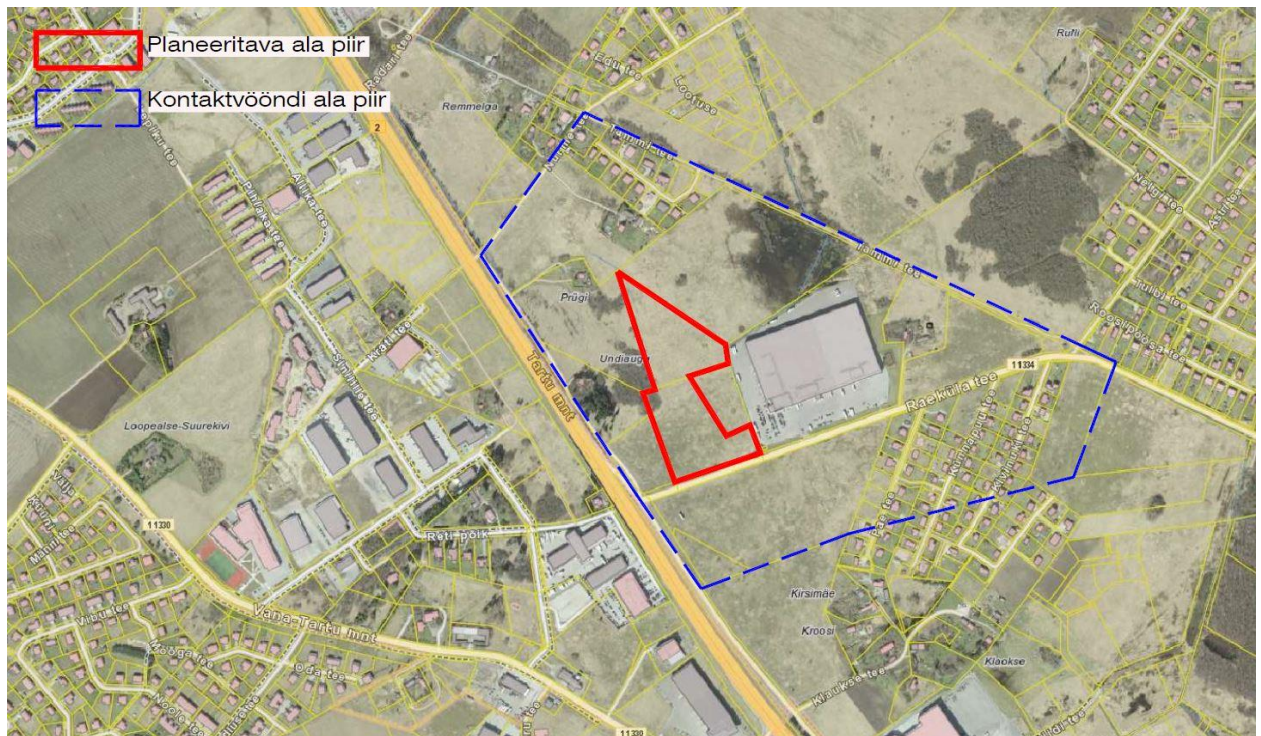
Martin Minn
vallasekretär

Rae küla Viskarivälja ja Vana-Viskari kinnistute ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

TAUST

Rae küla Viskarivälja ja Vana-Viskari kinnistute ja lähiala detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) koostamise eesmärgiks on kinnistutest välja jagada äri- ja tootmismaa ning transpordimaa sihtotstarbega kinnistud, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 4,8 ha.

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



Joonis 1. Planeeritav ala ja kontaktvöönd.

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, peab otsustaja selgitama välja, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. KeHJS § 33 lõige 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 1 kohaselt peab KSH vajalikkust kaaluma tööstuspiirkonna arendamisel. Sama seaduse §

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.

Asjaolude hindamisel lähtutakse KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 nimetatud järgmistest kriteeriumitest:

Strateegilise planeerimisdokumendi iseloomu ja sisu osas:

- missugusel määral loob strateegiline planeerimisdokument aluse kavandatavatele tegevustele, lähtudes nende asukohast, iseloomust ja elluviimise tingimustest või eraldatavatest vahenditest;
- missugusel määral mõjutab strateegiline planeerimisdokument teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit;
- strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonkaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse;
- strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid;
- strateegilise planeerimisdokumendi, sealhulgas jäätmeäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel.

Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasnevast keskkonnamõju ja eeldatavalt mõjutatava ala osas:

- mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju;
- oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus;
- mõju suurus ja ruumiline ulatus, sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond;
- eeldatavalt mõjutatava ala väärtus ja tundlikkus, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus;
- mõju kaitstavatele loodusobjektidele;
- eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale.

HINNANG

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Harjumaal Rae vallas Rae külas Viskarivälja ja Vana-Viskari kinnistutest välja jagada äri- ja tootmismaa ning transpordimaa sihtotstarbega kinnistud, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala (vt Joonis 1) suurus on ligikaudu 4,8 ha.

Planeeritav ala asub Rae küla lääneosas, riigimaanteede Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa ja Raeküla tee ristmiku lähedal, olemasolevate ja kavandavate äri- ja tootmismaa kinnistute piirkonnas. Juurdepääs planeeritavale alale nähakse ette Raeküla teelt (11334 Raeküla tee) alguse saavalt detailplaneeringuga kavandatavalt teelt.

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- C kategooria gaasitorustik, kaitsevöönd toru teljest 2 m;
- Elektrimaakaabelliin, kaitsevöönd toru teljest 1 m;
- Raeküla tee teekaitsevöönd 30 m, äärmise sõiduraja välimisest servast.

Planeeritava ala moodustavad:

- Viskarivälja kinnistu, suurusega 2,5 ha, katastritunnus 65301:001:3425, mille kohta on avatud kinnistusregistri registriosa nr 142150 ja mille kaasomanikud on T. Pihlakas, P. Pihlakas ja Osaühing Rikensberg;
- Vana-Viskari kinnistu, suurusega 2,26 ha, katastritunnus 65301:002:0888, mille kohta on avatud kinnistusregistri registriosa nr 10661002 ja mille kaasomanikud on T. Pihlakas ja Landman OÜ.

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarveteks on määratud perspektiivne äri- ja tootmismaa.

Planeeringualas ega selle läheduses ei asu Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohast rohevõrgustikku ega Rae valla üldplaneeringu järset täpsustatud piiridega rohevõrgustiku ala.

Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 - 2028 kohaselt asub planeeringuala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas.

3. Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse

Planeeringuala paikneb Rae valla territooriumil Rae külas. Vastavalt Rae valla üldplaneeringule on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks määratud perspektiivne äri- ja tootmismaa. Vastavalt Rae valla üldplaneeringule on äri- ja tootmiskiirkonnad planeeritud magistraalteede sõlmpunktidesse ja nende ümbrusesse. Tallinna kontaktvöönd Tallinna väikesest ringteest põhja poole on ette nähtud äri- ja teeninduspiirkonnana. Kõige laialatuslikum tehнопargi ala koondub Jüri aleviku ümbrusesse kahe maantee sõlmpunkti.

4. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid

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

4.1. Aluspõhi, pinnakate, mullastik

Vaadeldav ala paikneb Harju lavamaal. Planeeringualal esineb aluspõhjavana Kahula kihistu alumine osa (endine Jõhvi kihistu). Planeeringuala ümbruse pinnakatte litoloogilistest setetest esineb moreeni.

Muldadest esinevad valdavalt gleistunud õhukesed paepealsed mullad (Kh''g) gleistunud koreserikkad leostunud mullad (Korg) ja gleistunud leostunud mullad (Kog).

4.2. Maavarad

Vastavalt Maa-ameti maardlate kaardirakenduse andmetele (06.08.2019) on lähim kohaliku tähtsusega aktiivne turbatootmisala (Rae turbatootmisala, registrikaardi nr 280, kood 242) planeeringualast ca 1,6 km kaugusel kirde suunas. Planeeritav tegevus ei oma mõju registrisse kantud loodusvaradele.

4.3. Põhja- ja pinnavesi

Rae valla põhjaosas on põhjavesi valdavalt kaitsmata. Vastavalt Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi andmetele jääb planeeringualase kaitsmata põhjaveega ala, mistõttu on edasises planeerimismenetluses vajalik ette näha meetmed põhjavee kaitseks. Pinnaveekogud planeeringualal puuduvad.

4.4. Rohevõrgustik, taimestik ja loomastik

Rohevõrgustik

Rohevõrgustik koosneb tuumaladest ja koridoridest, mis on ühendatud ühtselt funktsioneerivaks tervikuks. Kogu võrgustiku toimimine toetub tugialadele, mis on ümbritseva keskkonna suhtes kõrgema väärtusega looduslad ning mis on ümbritseva keskkonna suhtes kõrgema väärtusega looduslad ning mis on tavaliselt juba looduskaitse alla võetud. Koos piisavalt suurte terviklike metsamassiividega moodustavad need tuumala.

Vastavalt Harju maakonnaplaneeringu 2030+ ruumiliste väärtuste kaardile jääb planeeringuala Tallinna lähiala rohevõrgu piiresse, ent jääb välja rohevõrgustiku tuumaladest ja koridoridest. Harju maakonnaplaneeringus 2030+ määratud roheline võrgustiku lähtealused tuginevad 2003. aastal kehtestatud Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“. Planeeringuala jääb teemaplaneeringu roheline võrgustiku kaardil toodud rohevõrgu tuumaladest ja koridoridest välja.

Kavandatav tegevus ei ulatu Rae valla üldplaneeringu järgsesse rohevõrgustiku alasse.

Taimestik

Detailplaneeringuala on põhiliselt põllumaa, väärtuslik kõrghaljastus puudub.

Mõjud taimestikule avalduvad peamiselt ehitustegevuse käigus, kui on vajalik rajada uusi rajatisi (hooned, parkimisplatsid, teed, torustikud). Hoonete, parkimisalade ja teede jaoks on vajalik taimkatte eemaldamine.. Teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti.

Detailplaneeringu elluviimisel tuleb arvestada Rae valla üldplaneeringust tulenevate nõuete kinnistu haljastusprotsendi ning kõrghaljastuse osakaalu suhtes.

Loomastik

Mõjud loomastikule avalduvad peamiselt ehitustegevuse käigus müra- ning valgushäiringute näol. Arvestades detailplaneeringu eesmärki ning kavandatava tegevuse iseloomu, nihkub tegevuste elluviimise järgselt loomade liikumisruum ja neile sobilikum elukeskkond lõuna ja põhja suunas.

4.5. Kaitstavad loodusobjektid, s.h Natura 2000 alad

Vastavalt looduskaitseseaduse § 4 on kaitstavateks loodusobjektideks kaitsealad, hoiualad, kaitsealused liigid ja kivistised, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid ning kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid.

Planeeringualal ega planeeringuala vahetus läheduses kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid ei asu, mistõttu mõju neile puudub.

4.6. Muinsus- ja miljööväärtused. Väärtuslikud maastikud, pärandkooslused

Muinsuskaitseseadus sätestab, et kinnismälestiseks võivad olla järgmised asjad või asjade kogumid:

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

Vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakenduse andmetele (06.08.2019) ei asu planeeringualal kinnismälestisi. Samuti ei asu planeeringualal pärandkooslusi.

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

Detailplaneeringu elluviimisel ei minda vastuollu Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktidega.

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

Detailplaneeringuga kavandatakse Harjumaal Rae vallas Rae külas Viskarivälja ja Vana-Viskari kinnistutest välja jagada äri- ja tootmismaa ning transpordimaa sihtotstarbega kinnistud, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala (vt Joonis 1) suurus on ligikaudu 4,8 ha.

Erinevate keskkonnalubade (vee erikasutusluba, jäätmeluba, välisõhu saasteluba) taotlemise vajadus selgub ehituslubade taotlemise käigus. Hetkel teadaolevate andmete põhjal ei põhjusta detailplaneeringuga kavandatav tegevus loodusvarade taastumisvõime ega looduskeskkonna vastupanuvõime ületamist.

Puuduvad andmed, et detailplaneeringu elluviimine tooks kaasa olulist kumulatiivset või piiriülest mõju. Kavandatava tegevusega kaasnev keskkonnamõju jaguneb ehitiste rajamisega ja nende hilisema kasutamisega seotud mõjudeks. Esineb mõju taimestikule ja loomastikule.

Ehitustegevuse käigus muudetakse osaliselt olemasolevat pinnast, kuid eeldatavasti ei viida ohtlikke aineid pinnasesse ja seega pinnasele olulist negatiivset mõju ei ole.

Ehitustegevuse käigus tekib väga erinevas koguses jäätmeid. Osa neist saab kasutada kohapeal, osa suunata uuesti kasutusse ja osa läheb utiliseerimisele. Olmejäätmeid tekib ehitustegevuse käigus eeldatavalt vähe. Tekkivate jäätmete kogused ei ole teada. 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 konkreetsete tegevused. Kavandatava tegevuse jäätmete- ja energiamahukust on võimalik piirata kasutades parimaid võimalikke tehnoloogiaid. Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust.

Ehitustööde läbiviimisel on mürahäiring tõenäoline. Ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse § 56 lõike 4 alusel kehtestatud keskkonnaministri

16.12.2016. a määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” sätestatud müra normtasemeid.

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

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardi andmetele on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50–150 kBq/m³). Antud radooniriski levilate kaart on pigem suuremat piirkonda iseloomustav ning radooni sisaldus võib võrdlemisi väikeste vahemaade, s.h detailplaneeringuga hõlmatav ala, ulatuses varieeruda üsna oluliselt. Kui võrd kavandatava tegevusega kaasneb ka hoonete ehitus, on tarvilik kasutusele võtta radooniohje meetmed.

7. Oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus

Planeeritava tegevusega kaasneva keskkonnamõju võib jagada kaheks - ehitiste ehitamisega (nt parklate, teede, hoonete rajamine) ja ehitiste hilisema kasutamisega seotud mõjudeks. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga.

Nagu iga ehitustegevuse käigus, ei saa välistada avariolukordasid. Võimalikud avariolukorrad (nt ehitusmasinate lekked) 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.

Ehitustegevuse käigus tekib väga erinevas koguses jäätmeid. Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust.

Õhusaaste on tõenäoline ehitustegevuse protsessis ehitusmasinate kasutuse tõttu.

Hilisemal kasutusel võib esineda teatud määral transpordist ja tootmisest tulenevat müra, tolmu ning valgusreostust.

Ala planeeritud kasutuselevõtt toob endaga kaasa olmevee kasutamise hoonetes. Täpsemad veekogused ei ole hetkel teada. Alale on kavandatud ühisveevärk ja –kanalisatsioon. Planeeringualal tekkivat katustelt ärajuhitavat sademeveet on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel. Lisaks tuleb potentsiaalsed reostusallikad pinnasest isoleerida. Uusehituse varustamine veega, olmereovee ja sademevee kanaliseerimine toimub väljaehitatud ja perspektiivselt ehitatavate võrkude baasil vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele ja seega ei kujuta täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski.

Eelhinnangu koostamise hetkel valguse, soojuse, kiirguse ja lõhna reostust ette ei ole näha. Puudub registreeritud teave, et Rae valla ettevõtetest oleks vaadeldavale piirkonnale käesoleval ajal oluline negatiivne mõju.

8. Mõju suurus ja ruumiline ulatus, sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond

Detailplaneeringuga kavandatu elluviimise mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole suur ning piirdub enamike tegurite osas planeeringualaga. Detailplaneeringu realiseerimise majanduslik mõju on pigem positiivne, luues paremad tingimused ettevõtluseks.

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

Arendustegevuse tulemusena muutub olemasolev maakasutus – kasutusest väljast olevad maa-alad asenduvad tootmis- ja ärimaa kruntidega, kuhu on planeeritud hoonestus ning infrastruktuur. Lähtudes Rae valla üldplaneeringus väljatoodud tendentsidest on antud piirkond kujunenud pigem äri ja toomise arengualaks; suurem osa põllumassiividest ja intensiivsem põllumajanduslik maakasutus on kavandatud pigem Rae valla ida- ja lõuna piirkondadesse

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

Liigvee kogumisel ja ärajuhtimisel tuleb reostamise vältimiseks jälgida seadmete ja masinate ning keskkonnale ohtlike ainete hoidmise ja kasutamise nõudeid, kuna sel juhul on oht looduskeskkonna reostamiseks minimaalne.

10. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele

Vastavalt Keskkonnaregistri ja Maa-ameti kaardirakenduse andmetele (06.08.2019) ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, mistõttu mõju neile puudub.

11. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale

Vastavalt Keskkonnaregistri ja Maa-ameti kaardirakenduse andmetele (06.08.2019) ei paikne planeeringualal Natura 2000 võrgustiku ala, mistõttu mõju sellele puudub. Lähimad Natura 2000 alad on Rahumäe loodusala (kood EE0010143) läänes ja Pirita loodusala (kood EE0010120) kirdes, mis asuvad mõlemad ligikaudu 7,7 km kaugusel Tallinna linna haldusterritooriumil.

12. KeHJS § 33 lõikes 6 nimetatud asutuse seisukohad

Detailplaneeringu eelnõu koos lisadega saadeti seisukoha kujundamiseks Keskkonnaametile ja Maanteeametile.

Keskkonnaamet oma 16.08.2019 kirjas nr 6-5/19/169-2 nõustub korralduse eelnõus esitatuga, et kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju KeHJS § 2 mõistes ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

Maanteeamet oma 04.09.2019 kirjas nr 15-2/19/36364-2 toob välja ettepanekud detailplaneeringu lähteülesande täiendamiseks. Ametil puuduvad märkused ja vastuväited keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise eelnõule.

13. Eeltoodust tulenevalt on detailplaneeringu koostamise käigus vajalik:

1. Läbi kaaluda võimalikud avariolukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused;
2. Ette näha meetmed põhjavee kaitseks, kuna piirkond paikneb kaitsmata põhjaveega alal;
3. Välja selgitada kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud ning sellest tulenevalt ette näha haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded;
4. Sisuliselt ja võimalikult detailselt analüüsida keskkonnalubade taotlemise vajadust lähtuvalt kavandatavast tegevusest;
5. Välja selgitada edaspidiste radoonihjemeetmete rakendamise vajadus ja tagada radoonihutu keskkond siseruumides, rakendades vastavaid EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid, kuna piirkond paikneb kõrge radoonisisaldusega (50 – 150 kBq/m³) pinnasega alal;
6. Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine. Tagada Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määrusega nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ ja veeseaduse § 8 lõike 2 punktis 4 kehtestatud nõuded, kui sademevett juhitakse kraavi;
7. Hoonete projekteerimisel lähtuda standardist EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;
8. Arvestada lähiümbruste planeeringutega ja tagada piisav insolatsioon vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“;
9. Tagada eluhoone projekteerimisel ja ehitamisel, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ normtasemeid, rakendades vajadusel vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“);
10. Tagada, et nii ehitustegevusega kui ka edaspidise liiklusega 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 ehitismüra ja vibratsiooni piirväärtusi;
11. Lahendada jäätmemajandus vastavalt kehtivale seadusandlusele;
12. Haljasalaks planeerida 20% krundi pinnast, maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala. Näha ette krundi iga 600 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m. Läbivate teede äärde kavandada puudeallee;
13. Planeeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel tuleb arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid.

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 ei ole teadaoleva info põhjal ümbritsevatele keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse algatamiseks Rae küla Viskarivälja ja Vana-Viskari kinnistute ja lähiala detailplaneeringu osas.

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

Koostas:

Jana Suurthal

keskkonna järelevalvespetsialist

LÄHTESEISUKOHAD

Rae küla Viskarivälja ja Vana-Viskari kinnistute ja lähiala koostamiseks

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistutest välja jagada äri- ja tootmismaa ning transpordimaa sihtotstarbega kinnistud, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 4,8 ha.

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

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT, MAAOMAND

2.1.1. Planeeritav ala asub Rae küla lääneosas, riigimaanteed Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa ja Raeküla tee ristmiku lähedal, olemasolevate ja kavandavate äri- ja tootmismaa kinnistute piirkonnas. Juurdepääs planeeritavale alale nähakse ette Raeküla teelt (11334 Raeküla tee) alguse saavalt detailplaneeringuga kavandatavalt teelt.

2.1.2. Planeeritava ala moodustavad:

- Viskarivälja kinnistu, suurusega 2,5 ha, katastritunnus 65301:001:3425, mille kohta on avatud kinnistusregistri registriosa nr 142150 ja mille kaasomanikud on T. Pihlakas, P. Pihlakas ja Osaühing Rikensberg;
- Vana-Viskari kinnistu, suurusega 2,26 ha, katastritunnus 65301:002:0888, mille kohta on avatud kinnistusregistri registriosa nr 10661002 ja mille kaasomanikud on T. Pihlakas ja Landman OÜ;

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

2.1.4. Planeeringuala suurus on ligikaudu 4,8 ha.



2.2. HOONESTUS JA HALJASTUS

Planeeritavatel kinnistutel ehisregistri andmetel hooned puuduvad. Väärtuslik kõrghaljastus puudub.

2.3. PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- C kategooria gaasitorustik, kaitsevöönd toru teljest 2 m;
- Elektrimaakaabelliin, kaitsevöönd toru teljest 1 m;
- Raeküla tee teekaitsevöönd 30 m, äärmise sõiduraja välimisest servast.

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 põhjapiirkonna üldplaneering (algatatud 15.11.2016);
- 3) Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 - 2028;
- 4) Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
- 5) Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 “Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
- 6) Rae Vallavalitsuse 30.04.2019 korraldusega nr 579 kehtestatud Rae küla Viskari kinnistu ja lähiala detailplaneering;
- 7) Rae Vallavalitsuse 28.01.2014 korraldusega nr 127 algatatud Rae küla Väike-Alliku kinnistu ja lähiala detailplaneering;
- 8) Rae Vallavolikogu 11.05.2004 otsusega nr 243 algatatud Rae küla Prügi kinnistu ja lähiala detailplaneering;
- 9) Katastriüksuste plaanid.

3.2. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

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

https://www.tarkvarastuudio.ee/rae_geo/index.php (kasutajaparoolid tuleb küsida Rae Vallavalitsusest).

4. NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS

4.1. ÜLDNÕUDED

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

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

4.1.3. Detailplaneeringu koostamisel arvestada naaberaladel kehtestatud ja koostamisel olevate detailplaneeringutega, Rae 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://gis.rae.ee>.

4.2. KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

4.2.1. Kavandatavate kruntidele määrata äri- ja tootmismaa sihtotstarve.

4.2.2. Kinnistute maksimaalne suurus 1,5 ha, elamute kontaktvööndis maksimaalne suurus 0,7 ha. Äri- ja tootmise kavandamisel eelistada võimalikult väikeste keskkonnamõjudega tehnoloogiat. Detailplaneeringuga seada tingimused, mis välistavad kavandatava tegevusega kaasnevate kahjulike mõjude levikut äri- ja tootmisterritooriumilt väljapoole. Ehitisealune pind võib olla kuni 40% krundi pindalast. Ühele krundile on lubatud kuni 2 hoonet, kõrgus kuni 12 m. Katusekalde vahemik 0-15°. Määrata hoonete ±0.00.

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

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

4.2.4. Detailplaneeringuga kavandatava tee poole näha ette esinduslikum fassaad ja suuremad klaasipinnad. Materjalidest võib kasutada plekki, betooni, puitu, vineeri, krohvi, keraamilist plaati. Äri- ja tootmishoonetel tohib plekki kasutada kuni 40% ulatuses. Fassaadidel ette näha vähemalt kahte erinevat materjali kasutamine. Fassaad peab olema liigendatud nii materjalilt kui toonidelt. Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada tumedaid värvitoone.

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

4.2.6. 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. Läbivate teede äärde kavandada puudeallee.

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

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

4.4. TEED

4.4.1. Juurdepääs näha ette avalikult kasutatavalt 11334 Raeküla teelt ning detailplaneeringuga kavandatavalt teelt. Lahendada ühine teede võrk Rae küla Väike-Alliku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu ja Rae küla Prügi kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga.

4.4.2. Kruntide sisesed teed planeerida asfaltkattega, lähtetasemeks "hea tase". Läbiva tee koridori laius minimaalselt 18 m.

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.

4.4.5. Kavandada juurdepääs Välja (65301:001:4417) kinnistule.

4.5. TEHNOVÕRGUD

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

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

4.5.3. Elektrivarustus lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele.

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:

- Põhja-Eesti Päästkeskus;
- Maanteeamet;

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

6. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

6.1. Detailplaneering esitada planeerimisseaduses kehtestatud mahus, juhindudes teistest seadustest ning vara ja maaomandit reguleerivatest õigusaktidest. Detailplaneeringu üldosas anda planeeringu vajalikkuse põhjendus ja haakuvus

kontaktvööndiga, seletuskirja alapunktides alapunkti tema lahenduste põhjendus. Kirjeldada, milliseks võivad kujuneda detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasneda võivad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskkonnale. Esitada detailplaneeringu elluviimise tegevuskava.

6.2. Joonistest on vajalik esitada situatsiooniskeem, kontaktvöönd naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaani kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkinnistute 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 AutoCad 2010 .dwg fail, kus sidusa joonega on ära toodud 4 kihti: planeeringuala; kinnistu piir; ehitusala; hoone. Kihtide nimetamisel tuleb kasutada ainult nimesid, mitte numbreid.

6.5. Kõik esitatavad AutoCad 2010 .dwg failid peavad olema kahemõõtmelised ja Eesti Vabariigis kehtivas koordinaatsüsteemis. Sidusaid objekte kujutav geomeetria peab olema ka digitaalses esitluses sidus (hoone peab olema kinnine kontuur, planeeritud trass peab kaevust kaevuni olema sidus).

6.6. Detailplaneering tuleb enne kehtestamist digitaalselt sisestada heaks kiitmiseks Rae valla digitaaljooniste arhiivi aadressil https://www.tarkvarastuudio.ee/rae_geo/index.php (kasutajaparoolid tuleb küsida Rae Vallavalitsusest).

7. PLANEERINGU KOOSTAMISE EELDATAV AJAKAVA

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

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

7.3. Planeeringu kooskõlastamine: kolm 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 liiklusrünnakute tasemeid. Mürauringu koostamisel tuleb arvestada keskkonnaministri 03.10.2016. a määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamisele esitatavad nõuded“. Täiendavalt tuleb mürauringu raames hinnata lähedalasuvatelt tootmisaladelt tulenevat tootmistegevuse müra.

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. Detailplaneeringu koostamise raames tuleb teostada radooniuring selgitamiseks välja radoonitasemed ning edaspidised radoonihjemeetmed.

8.4. 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 geinfosüsteemist <http://gis.rae.ee>. Süsteem võimaldab tutvuda ja infot saada kehtivate ja algatatud detailplaneeringute kohta, tutvuda ja alla laadida detailplaneeringu menetluskohast dokumentide ja materjalidega ning saada infot detailplaneeringu menetlusstaadiumi kohta.

10. LÄHTESEISUKOHTADE KEHTIVUS

Käesolevad lähteseisukohad kehtivad kuni 10. septembri 2020.

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

Koostas:
Siim Orav
peaarhitekt