



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

29. oktoober 2019 nr 1387

Lagedi alevik Betooni tn 12 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on esitanud taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Lagedi alevikus asuval Betooni tn 12 (registriosa 3860902; katastritunnus 65301:011:0570; pindala 1970 m²; sihtotstarve 100% ärimaa) kinnistul.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on eesmärgiga suurendada olemasolevat ehitusõigust, määrata ärimaa kinnistule ehitusõigus ning hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,2 ha.

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

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevat negatiivset keskkonnamõjusid. Arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei ole vajalik koostada detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut ning detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded seatakse detailplaneeringu koostamise käigus arvestades muuhulgas korralduse lisa 1 punktis 11.2 toodut.

Arvestades eeltoodut ja lähtudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 4; planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1-4 ja 10, § 125 lõige 1 punktist 1, § 126, § 127 lõigetest 1 ja 2, § 128 lõigetest 1 ja 5-8; keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 2 punktist 10, § 33 lõike 2 punktist 4 ja lõigetest 3-6, § 35 lõigetest 3 ja 5-7 ; Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ § 13, Rae Vallavolikogu 01.11.2017 otsuse 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 ja detailplaneeringu koostaja OÜ Eurostudio vahel sõlmitud ja 17.009.2019 jõustunud lepingust; huvitatud isikute taotlusest; Rae Vallavalitsuse maa- ja keskkonnaametite ettepanekust ning olles tutvunud detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadega, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Algatada Lagedi alevik Betooni tn 12 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine Harjumaa Rae vallas Lagedi alevikus ligikaudu 0,2 ha suuruse ala planeerimiseks.
2. Kinnitada Lagedi alevik Betooni tn 12 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, mis kehtivad kuni 29. oktoober 2020, vastavalt korralduse lisale 1.
3. Avaldada teade detailplaneeringu koostamise algatamise kohta Ametlikes Teadaannetes ja Rae valla kodulehel.
4. Teavitada detailplaneeringu koostamise algatamisest ajalehtedes Harju Elu ja Rae Sõnumid ning valitsusasutusi, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb, ja isikuid, kelle õigusi või huve võib detailplaneering puudutada.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
6. Korralduse peale võib esitada Rae Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Madis Sarik
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD

Lagedi alevik Betooni tn 12 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on suurendada olemasolevat ehitusõigust, määrata ärimaa kinnistule ehitusõigus ning hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

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

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT, MAAOMAND

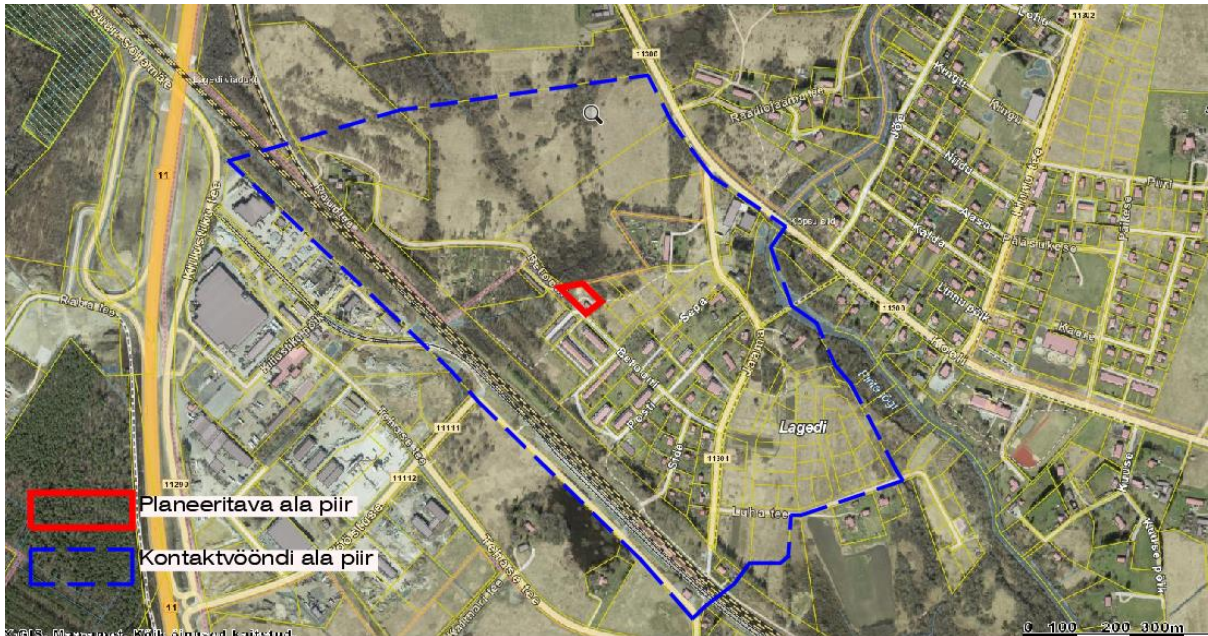
2.1.1. Planeeritav ala asub Lagedi alevikus Betooni tänava ääres, planeeritud elamute ja olemasolevate korterelamute vahetus läheduses. Läheduses asub Lagedi raudteejaam. Juurdepääs planeeritavale ärimaa krundile nähakse ette Betooni tänavalt.

2.1.2. Planeeritava ala moodustab:

- Lagedi aleviku Betooni tn 12 kinnistu, suurusega 1970 m², katastritunnus 65301:011:0570, registriosa nr 3860902, sihtotstarve 100% ärimaa, mille omanik on INCOLAB SERVICES EESTI OÜ.

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

2.1.4. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,2 ha.



2.2. HOONESTUS JA HALJASTUS

Ehitisregistri andmetel on Betooni tn 12 kinnistul kauplus (ehitisregistri kood 116040212, ehitisealuse pinnaga 94 m²), moodul 1 (ehitisregistri kood 120864744, ehitisealuse pinnaga 57,7 m²), moodul 2 (ehitisregistri kood 120864743, ehitisealuse pinnaga 18,1 m²), moodul 3 (ehitisregistri kood 120864611, ehitisealuse pinnaga 23,4 m²), moodul 4 (ehitisregistri kood 120864608, ehitisealuse pinnaga 14,9 m²) ning rajatis piirdeaed (ehitisregistri kood 220838081). Maa-ameti kaardirakenduse andmetel on kinnistul 1132 m² loodusliku maad ja 838 m² muu maad.

2.3. TEHNOVÕRGUD JA PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Sideehitis maismaal, väline tunnus 55272501, koos kaitsevööndiga 1 m teljest mõlemale poole;
- Sideehitis maismaal, väline tunnus 55272510, koos kaitsevööndiga 1 m teljest mõlemale poole;
- Sideehitis maismaal, väline tunnus 55272488, koos kaitsevööndiga 1 m teljest mõlemale poole;
- Sideehitis maismaal, väline tunnus 55272494, koos kaitsevööndiga 1 m teljest mõlemale poole;
- Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm, väline tunnus VT50598, koos kaitsevööndiga 2 m teljest mõlemale poole;
- Avalikult kasutatava Betooni tänava kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast on 10 m;
- nõrgalt kaitstud põhjaveega ala;
- Kõrge radoonisisaldusega pinnas (150 – 250 kBq/m³).

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

1. Rae valla üldplaneering (21.05.2013);
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. Katastriüksuse plaan.

3.2. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

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

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 moodustatava krundi piirid, krundi ehitusõigus ja lubatud ehitusala, hoonestustingimused, maakasutuse sihtotstarve, haljastus, juurdepääs. Krundi 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>.

4.1.4. Detailplaneeringu koosseisus esitada planeeringu elluviimise tegevuskava ja planeeringu elluviimiseks vajalikud kokkulepped.

4.2. KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

4.2.1. Planeeritava ärimaa krundi min suurus on 0,7 ha. Ehitusalune pind planeerida 20 % krundi pinnast. Hoone kõrguse planeerimisel arvestada lähedal asuvate elamute kõrgusega, maksimaalselt 12 m, kuni 3 hoonet krundil, katusekalle 0-15°(parapetiga). Määrata hoone ± 0.00 . Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“). Lisaks tuleb hooned projekteerida vastavalt standardile EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest ja vastavalt standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid.

4.2.2. Ärimaa krundi hoonestustingimuste väljatöötamisel tuleb arvestada kontaktvööndis üldiselt väljakujunenud hoonestuslaadiga. Betooni tänava poole näha

ette esinduslikumad fassaadid. Materjalidest võib kasutada betooni, puitu ja klaasi. Fassaadidel kasutada vähemalt kahte erinevat materjali. Fassaad peab olema liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada tumedaid värvitoone. Hoonetel tohib plekki kasutada kuni 40% ulatuses fassaadist. Katusekatte toon valida tume (must, tumehall, tumepruun).

4.2.3. Ärimaa krundil peab 20% krundi pinnast olema haljasala, krundi iga 600 m² kohta näha ette 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m. Elamute kontaktvööndis peab 40% haljasalast olema kaetud kõrghaljastusega. Elamute ja ärimaa kruntide piirile näha ette kõrghaljastuse puhverala. Ärimaa krundi ümber võib olla kuni 1,8 m kõrgune piire. Piirded ei ole kohustuslikud. Piirete planeerimisel määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist.

4.2.4. Määrata hoonestusala ja võimalik hoonete paiknemine, lähtuda loodavast teekaitsevööndist ja ehitusjoonest, arvestada seejuures reljeefi, ilmakaarte, tehnovõrkude ning juurdepääsutee asukohaga.

4.2.5. Planeeritaval krundil määrata ehitisealune pind ja täisehitus, hoonete arhitektuursed parameetrid ja kujundusprintsiibid (korruselisus, maksimaalne kõrgus, välisviimistlus).

4.2.6. Näidata võimalikud/soovitavad hoonete asukohad.

4.2.7. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

4.3. HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1. Ärimaa krundil peab 20% krundi pinnast olema haljasala, krundi iga 600 m² kohta näha ette 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m. Elamute kontaktvööndis peab 40% haljasalast olema kaetud kõrghaljastusega. Elamute ja ärimaa kruntide piirile näha ette kõrghaljastuse puhverala. Ärimaa krundi ümber võib olla kuni 1,8 m kõrgune piire. Piirded ei ole kohustuslikud. Piirete planeerimisel määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist.

4.3.5. Lahendada heakorrastus ja olmeprügi kogumine. Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkiinnistu 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 planeeritavale alale kavandada Betooni tänavalt.

4.4.2. Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas esitada parkimiskohtade arv. Ärimaa krundil planeerida parkimiskohad vastavalt kehtivatele normidele (EVS 843:2016).

4.4.3. Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas esitada parkimiskohtade arv.

4.4.4. Kanda joonisele nähtavuskolmnurgad.

4.5. TEHNOVÕRGUD

4.5.1. Anda tehnovõrkude koondplaan koos uute tehnovõrkude äranäitamisega kooskõlastatult tehnovõrkude valdajatega. Koondplaani alusplaanina kasutada vormistatud detailplaneeringu joonist M 1:500 või 1:1000. Vajadusel määrata

tehnovõrkude jaoks servituudid või kitsendused. Planeeringuala peab haarama kogu võrguühenduse. Tehnilised tingimused taotleb tellija või projekteerija võrguvaldajatelt vastavalt nende vahelisele lepingule.

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

4.5.3. Elektrivarustus lahendada ühisvõrkude baasil ning vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele.

4.5.4. Sidevarustus lahendada vastavalt sideteenusepakkuja tehnilistele tingimustele.

4.5.5. Kavandatavate hoonete soojavarustus lahendada vastavalt tellija soovidele.

4.5.6. Arvestada aastaks 2020 kehtima hakkava liginullenergiahoone projekteerimismõõnidega.

4.5.7. Lahendada tuleb vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldus kruntidelt eesvooluni, vältida 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 kinnisasja ja naaberkinnisasja omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude valdajatega. Peale selle on detailplaneeringu lahendus vajalik kooskõlastada järgmise ametkonnaga:

– Põhja-Eesti Päästkeskus.

5.3. Koostöös saadud nõusolekud detailplaneeringu lahenduse kohta ja tehnovõrkude valdajate kooskõlastused lisada detailplaneeringule 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 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 naaberkinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool

ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, illustreeriv joonis, tehnovõrkude plaan 1:500 või 1:1000, tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eesvooluni;

6.3. Detailplaneering esitada Rae Vallavalitsusele 3 eksemplaris köidetult paber kandjal ja digitaalselt CD-l 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; kinnistu piir; ehitusala; hoone. Kihtide nimetamisel tuleb kasutada ainult nimesid, mitte numbreid;

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

6.6. Detailplaneering tuleb enne kehtestamist digitaalselt esitada heaks kiitmiseks Rae vallavalitsusele.

7. PLANEERINGU KOOSTAMISE EELDATAV AJAKAVA

7.1. Detailplaneeringu algatamine ja algatamisest teatamine: üks kuu;

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

7.3. Planeeringu kooskõlastamine: kaks kuni kolm kuud;

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

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

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

8. PLANEERINGU KOOSTAMISEKS VAJALIKUD UURINGUD ja KAASATAVAD ISIKUD

8.1. Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (150 – 250 kBq/m³). Koostada detailplaneeringu menetluse raames radooniuuring selgitamaks välja edaspidiste radoonihjemeetmete rakendamise vajaduse. Tagada radoonihutu keskkond siseruumides, rakendades vastavaid EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid;

8.2. Detailplaneeringu koostamiseks vajalikud uuringud selguvad detailplaneeringu koostamise käigus;

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 29. oktoober 2020.

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

11. KESKKONNAMÕJU STRATEEGILINE HINDAMINE

11.1. Lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõige 1 punktist 3 ei kuulu kavandatav tegevus sama seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) läbiviimine on kohustuslik.

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud ärimaa. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on suurendada olemasolevat ehitusõigust, määrata ärimaa kinnistule ehitusõigus ning hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Käesoleval juhul kuulub kavandatav tegevus KeHJS § 6 lõige 2 punkti 10 nimetatud tegevuse alla, so tegemist on infrastruktuuri ehitamisega ja hilisema kasutamisega. Samas kavandatav tegevus ning hilisem kasutamine ei kuulu Rae Vallavalitsusele teadaolevast informatsioonist, mille esitas huvitatud isik 23.10.2019 e-kirjaga (registreeritud Rae Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 6-1/4225-5 all) Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 loetellu.

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.

Rae Vallavalitsusele teadaolevast informatsioonist ei kaasne tegevusega olulist keskkonnamõju ning KSH algtamine ei ole eeldatavalt vajalik.

Arvestades eeltoodud analüüsi, huvitatud isiku teavitust, planeeritava tegevuse väikest mahtu ning asjaolu, et detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas üldplaneeringuga, ei kuulu kavandatud tegevus KeHJS § 33 lõige 2 punkti 3 ja 4 tegevuse alla. Seega ei ole vajalik anda detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangut.

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

11.2. Planeerimismenetluse, projekteerimise ja ehitustegevuse käigus vajalikud tegevused:

11.2.1. Ette näha meetmed põhjavee kaitseks, kuna piirkond on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala;

11.2.2. Läbi kaaluda võimalikud avariilukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused;

11.2.3. Välja selgitada keskkonnalubade taotlemise vajadus lähtuvalt kavandatavast tegevusest;

11.2.4. 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;

11.2.5. Tagada radooniohutu keskkond siseruumides, rakendades vastavaid EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid. Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (150 – 250 kBq/m³). Koostada detailplaneeringu menetluse raames radooniuuring selgitamiseks välja edaspidiste radooniohjemeetmete rakendamise vajaduse;

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

11.2.7. 20% krundi pinnast planeerida haljasalaks, krundi iga 600 m² kohta näha ette 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m. Elamute kontaktvööndis peab 40% haljasalast olema kaetud kõrghaljastusega. Elamute ja ärimaa kruntide piirile näha ette kõrghaljastuse puhverala;

11.2.8. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldus kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja

transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. 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;

11.2.9. Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda kehtivast standardist „Linnatänavad“;

11.2.10. Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine;

11.2.11. Planeeringualal tekkivat katustelt ärajuhivat sademevett on soovitat kasutada haljastuse hooldamisel. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida;

11.2.12. 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;

11.2.13. Lahendada ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine vastavalt jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele;

11.2.14. Lahendada heakorrastus ja olmeprügi kogumine vastavalt jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele. 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;

11.2.15. Tagada, et ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei tohi ümbruskonnas ületada 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;

11.2.16. Arvestada lähiümbruste planeeringutega ja tagada piisav insolatsioon vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja büroorumides“.

Koostas:
Annika Jõgimaa
arhitekt