



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

05. mai 2020 nr 636

Ehitusloa väljastamine Soodevahe külas Saluste tee 3 ja Saluste tee 5 äri- ja tootmishoonete ehitamiseks ja keskkonnamõju hindamise algatamata jätmine

Arhitektuuribüroo Korrus Osaühing (registrikood 11151966) esitas 30.10.2018 ehitusloa taotluse OÜ Favorte (10040012) kinnistutele äri- ja tootmishoonete ning teenindamiseks vajalike teede, sademeveesüsteemi, vee- ja kanalisatsioonitorustike (edaspidi rajatised) ehitamiseks. Taotlus on registreeritud ehitisregistris nr 1811271/23562 (menetlus 151777).

Käesoleva menetluse raames saadeti 31.03.2020 eelnõu kooskõlastamiseks Keskkonnaametile. Oma vastuskirjas esitas Keskkonnaamet seisukoha, milles leidis, et eeldatavalt ei kaasne planeeritava tegevusega keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 22 mõistes olulist keskkonnamõju ning seetõttu ei ole KMH algatamine vajalik.

Tulenevalt korralduse lisa 1 „Rae vallas Soodevahe külas Saluste tee 3 ja 5 äri- ja tootmishoone ehitusprojekti keskkonnamõju hindamise eelhinnang“ toodust on Rae Vallavalitsus (aadress Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301, Harjumaa) seisukohal, et ehitamise ja kasutamisega ei kaasne keskkonnale eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu oluline 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 ehitusloa väljastamisel ei ole keskkonnamõju hindamise läbiviimine vajalik. Ehitustegevuse ja kasutamise käigus on vajalik arvestada korralduse lisa 1 peatükis 6 toodud keskkonnameetmetega.

Arvestades eeltoodut ja lähtudes ehitusseadustiku § 38 lõikest 1, § 39 lõikest 1, § 43 lõikest 1 ja § 45 lõikest 1; keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 2 punktist 10, § 6¹ lõigetest 1-3, § 7 punktist 1, § 9, § 11 lõigetest 1, 2¹-2³, 4, 8 ja 9; Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 13 punktist 1; keskkonnaministri 16.08.2017 määrusest nr 31 „Eelhinnangu sisu täpsustatud nõuded“ ning Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringust ja Arhitektuuribüroo Korrus Osaühing (registrikood 11151966) poolt 30.10.2018 esitatud ehitusloa taotlusest, mis on ehitisregistris registreeritud nr 1811271/23562 all (menetlus nr 151777), Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Väljastada ehitusluba äri- ja tootmishoone ehitamiseks Saluste tee 3 (ehitisregistri kood 121264130; katastritunnus 65301:001:4290; sihtotstarve tootmismaa 80%, ärimaa 20%), Soodevahe küla, Rae vald, Harjumaa.
2. Väljastada ehitusluba äri- ja tootmishoone ehitamiseks Saluste tee 5 (ehitisregistri kood 121322463; katastritunnus 65301:001:4295; sihtotstarve tootmismaa 80%, ärimaa 20%), Soodevahe küla, Rae vald, Harjumaa.
3. Jätta algatamata punktides 1 ja 2 nimetatud äri- ja tootmishoone ehitamise ja kasutamise kaasneva keskkonnamõju hindamine, kuna kavandatavad tegevused ei oma eeldatavalt olulist keskkonnamõju. Projekteerimise ja ehitustegevuse käigus on vajalik arvestada korralduse lisa 1 peatükis 6 toodud keskkonnameetmetega.
4. Kolm päeva enne ehitamisega alustamist tuleb ehitise omanikul esitada läbi ehisregistri Rae Vallavalitsusele vormikohane teatis ehitamise alustamise kohta.
5. Ehitusluba kehtib viis aastat. Kui ehitamisega on alustatud, siis kehtib ehitusluba kuni seitse aastat ehitusloa kehtima hakkamisest.
6. Ehitise valmimisel kohustub ehitise omanik taotlema ehitisele kasutusloa.
7. Korraldus jõustub Arhitektuuribüroo Korrus Osaühingule teatavakstegemisest.
8. Korralduse peale võib esitada Rae Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama või esitada kaebus Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Madis Sarik
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär

**Rae vallas Soodevahe külas Saluste tee
3 ja 5 äri- ja tootmishoone ehitusprojekti
keskkonnamõju hindamise eelhinnang**

1. TAUST

Arhitektuuribüroo Korrus Osaühing (registrikood 11151966) esitas 30.10.2018 ehitusloa taotluse OÜ Favorte (10040012) kinnistutele äri- ja tootmishoonete ning teenindamiseks vajalike teede, sademeveesüsteemi, vee- ja kanalisatsioonitorustike (edaspidi rajatised) ehitamiseks. Taotlus on registreeritud ehtisregistris nr 1811271/23562 (menetlus 151777).

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 7 punktis 1 loetakse tegevusloaks projekteerimistingimused, ehitusluba või ehitise kasutusluba.

Kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral on keskkonnamõju hindamise (edaspidi KMH) läbiviimine kohustuslik. Kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 punktis 10 nimetatud valdkondade hulka, mistõttu tuleb anda eelhinnang selle kohta, kas kavandataval tegevusel on oluline keskkonnamõju. Antud juhul kuulub tegevus KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud tegevusvaldkondade loetelu täpsustamiseks kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ § 13 p 1 alla ehk tegemist on tööstuspiirkonna arendamisega.

Eelhinnangu koostamisel lähtutakse keskkonnaministri 16.09.2017 määruses nr 31 „Eelhinnangu sisu täpsustatud nõuded“ toodud nõuetest.

2. KAVANDATAV TEGEVUS

2.1. Kavandatava tegevuse iseloom ja maht

Ehitusloaga hõlmatud kinnistud jäävad Rae valla põhjaküljele Tallinna piiri äärde. Ala on hoonestamata ja tehnovõrgud hetkel puuduvad. Varasemalt on ala olnud osaliselt kasutuses haritava maana. Kruntidel esineb kõrghaljastust. Kruntidele projekteeritakse juurdepääs olemasolevalt Betooni tänavalt. Tegemist on kahe kõrvuti asuva krundiga, millele on projekteeritud üks kahekorruseline äri- ja tootmishoone, vastavalt kehtivatele detailplaneeringutele ja täpsustavatele projekteerimistingimustele.

KMH eelhindamise objektiks on Rae vallas Soodevahe külas Saluste tee 3 ja 5 kinnistute äri- ja tootmishoone ehitusprojekt (töö nr: PR 123/18, Arhitektuuribüroo Korrus Osaühing).



Joonis 1. Kinnistute asukoht.

Projekteeritud hoone on ilma keldrita lamekatuselga büroo- ja tootmishoone. Projekteeritud on 13 eraldi äripinda, kuid hetkel ei ole välistatud, et kogu hoone rendib tulevikus üks firma. Sel juhul lahendatakse hoone ümber ühe kasutaja konkreetseks tarbeks. Osad büroopinnad Saluste tee 3 ja 5 kinnistud paiknevad läbi kahe korruse, omades ka suuri laopindasid. Osad äripinnad moodustavad ainult ladudest ning osad äripinnad paiknevad ainult teisel korrusel kontoriruumidena. Kuna hoone asub kahel kinnistul, siis sellest tulenevalt on jaotatud hoone tulemüür-seinaga kaheks.



Joonis 2. Hoone visualiseering

Vastavalt kehtivatele detailplaneeringutele ehitatava tootmishoone püstitamine või ka opereerimine üldiselt ei ole olulise keskkonnamõjuga tegevus. Võimalik mõju võib tuleneda tootmishoones tegutsema hakkavate erinevate rentnike tegevusalast. Käesoleval hetkel ei ole kindlad rentnikud veel teada, sest tegemist on üüripindadega. Lisaks on hoone kavandatud ehitada etapiviisiliselt.

Kavandatav tegevus hõlmab 2 kinnistut:

1. Saluste tee 3 (katastritunnus: 65301:001:4290. Detailplaneeringu järgne sihtotstarve: ärimaa 20%, tootmismaa 80%, pindala: 30069 m²).
2. Saluste tee 5 (katastritunnus: 65301:001:4295. Detailplaneeringu järgne sihtotstarve: ärimaa 20%, tootmismaa 80%, pindala: 35788 m²).

Tegevuspiirkonnas lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

1. Elektripaigaldise kaitsevöönd, väline tunnus L165
2. Kõrvalkinnistul (katastritunnus 65301:001:4400) asub Keskkonnaregistri maardlate nimistusse kantud Vão VIII uuringuruum (väline tunnus U1111)

2.2. Tegevuse seos asjakohaste strateegiliste planeerimisdokumentidega ning lähipiirkonna praeguste ja planeeritavate tegevustega

KMH eelhinnanguga hõlmatav maa-ala asub Rae vallas Soodevahe külas perspektiivses tööstuspiirkonnas. Tegevus on koosõlas Rae valla üldplaneeringuga (kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462), kus planeeritavale alale on ette nähtud tootmis- ja ärimaa juhtotstarve.



Joonis 3. Väljavõte Rae valla üldplaneeringu maakasutusplaanist

Alast põhja poole jääb Veneküla küla/Ülemiste-Maardu raudtee lõik ning idasse/lõunasse Tallinn-Tapa raudtee lõik. Planeeringualast läänes asub riigimaantee T11 Tallinna ringtee.

Soodevahe küla tööstuspiirkonna arendus on jätk Tallinna linna Suur-Sõjamäe tee ääres asuvale tootmisalale. Lähtudes asukohast (elektriliinid, raudteede lähedus, Vão lubjakivikarjäärast ning lennujaama lähedusest tulenev võimalik müra, tolmu, reostus jms) on ala sobilik äri- ja tootmistegevuse arendamiseks ning ei ole seetõttu sobiv elamute ehitamiseks. Kuna ka naaberaladele on kavandatud peamiselt tootmishooned ning vajalik taristu, siis on koht sobiv väiketootmise või laonduse rajamiseks. Logistikaga seotud funktsiooniga tootmis- ja ärihoonete kavandamist toetab väga hea ühendus suuremate maanteedega.

Vastavalt kehtivatele detailplaneeringutele ehitatava tootmishoone püstitamine või ka opereerimine üldiselt ei ole olulise keskkonnamõjuga tegevus. Võimalik mõju võib

tuleneda tootmishoones tegutsema hakkavate erinevate rentnike tegevusalast. Käesoleval hetkel ei ole kindlad rentnikud veel teada, sest tegemist on üüripindadega. Lisaks on hoone on kavandatud ehitada etapiviisiliselt.

2.3. Ressursside, sealhulgas loodusvarade, nagu maa, muld, pinnas, maavara, vesi ja looduslik mitmekesisus, näiteks loomastik ja taimestik, kasutamine

Ehitamiseks kasutatakse loodusvarasid (kruus, killustik, liiv, muld jms). Ehituseks vajalike maavarade olemasolu on projekti elluviimise aluseks. Täpsed asukohad, kust ehitamiseks vajalikke maavarasid hangitakse, selguvad pärast ehitushanke läbiviimist (eelkõige saadakse materjal riiklikest maardlatest). Arvestades ehitusmahte ei põhjusta kavandatud tegevus maavaravarude kättesaadavuse olulist vähenemist. Ehitustegevuses ei kasutata olulisel määral vett. Antud ala näol on tegemist üldplaneeringu kohase äri- ja tootmismaana, seega ei ole antud ala loodusliku mitmekesisuse säilitamiseks. Teadaolevalt ei ela ehitusalal loomi. Planeeritaval alal on olemasolev taimestik.

Pinnase koorimine on vajalik juurdesõiduteede, jalgteede ja parklate rajamisel vastavalt „Asendiplaani“ joonisel antud lahendusele. Kaevetööd on ette nähtud vundamendi ja välistrasside rajamisel. Taaskasutamiseks mõeldud erinevad kaevematerjalid paigutatakse eraldi hunnikutesse.

Tabel 1. Pinnasetööde ehitusaegsete mahtude hinnanguline bilanss

Pinnase liik	Hinnanguline kogus, t	Tegevuse lühikirjeldus
Kasvupinnas (17 05 04)	1000	Kooritakse eraldi ja kasutatakse samal ehitusel haljastamiseks. Ülejäävat kasvupinnast antakse üle taaskasutamiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale.
Kivid ja pinnas (17 05 04)	500	Taaskasutatakse ehitusobjektile täitematerjalina

Kasutusaegselt ei ole ette näha, et kasutatakse ressursina maad, mulda, pinnast, maavara, taimestikku ja loomastikku. Ehitatava tootmishoone veevarustus on lahendatud varem projekteeritud (Skepast&Puhkim OÜ töö nr.2017_023) Saluste tee tänavatorustiku (AS Elveso) baasil. Hoone arvutuslik tarbevee vooluhulk: $Q_a = 1,4$ l/s Hoone maksimaalne ööpäevane tarbevee vooluhulk: $Q_{max.d} = 2,3$ m³/ööp (71,3 m³/kuus). On võimalik, et hoonesse lisanduvad veel kontoriruumid ja seoses sellega suureneb veetarbimine. Tehniliste tingimuste järgi on võimalik veekogust suurendada.

2.4. Tegevuse energiakasutus

Diiselmootori ja bensiini kasutamine (energiakasutus) kaasneb ehitusmasinate töötamisel ja materjalide veol. Ehitustöödel kasutatakse ka elektrienergiat ehitusobjekti valgustamiseks jms. Ehitusaegne energiakasutus ei ole olulise mõjuga.

Kasutusaegne energiakasutus. Hoone soojusenergia allikaks on õhk-vee soojuspump. Hoonesse projekteeritakse radiaator- ja õhkküte. Hoone energiamärgis Saluste tee 3 ja Saluste tee 5 on C. Kasutusaegne energiakasutus ei ole olulise mõjuga.

2.5. Tegevusega kaasnevad tegurid, nagu heide vette, pinnasesse ja õhku ning müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn

Planeeritava tegevusega ei kaasne heidet vette ja pinnasesse. Planeeritava ehitustegevuse käigus tekib saasteaineid õhku (tahked osakesed, CO, NOx jne), ehitustööde käigus tekib müra ja vibratsiooni. Erinevatel kütustel töötavad ehitusseadmed ja asfalteerimine võivad tekitada lõhna. Kui ehitustegevus toimub pimedamal ajal, siis kasutatakse ehitusobjektile lisavalgustust, samuti sõidavad sõidukid päevasel ajal päevatuledega. Ehitustööde käigus ei ole ette näha kiirgust.

Antud hoone ehitamisel ei ole ette näha tavapärasest ehitustegevusest suuremat müra või vibratsiooni. Ehitustegevusega kaasnev müratase ei tohi ümbruskonnas ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 toodud tingimusi ja sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ toodud tingimusi.

Rae valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arengukava 2013-2024 kohaselt on ala ÜVK piirkonnas. Hoonete kasutamisel kulub olmevett ja tuleb ära juhtida reovett. Olenevalt hoone kasutamise iseloomust võib vett vaja minna ka tehnoloogilisteks protsessideks, millega on projekteerimisel arvestatud. Uusehituse varustamine veega, olmereovete ja sademevete kanaliseerimine toimub vastavalt projekteerimistingimustele ja võrguvaldajate tehnilistele tingimustele ja seega ei kujuta täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski. Piirkonna õhu kvaliteeti mõjutavad lisanduvad transpordivahendid läbi mootorsõidukite heitgaaside ehitusperioodil ning hilisemal kasutusperioodil.

Kasutusaegse tegevusega võib kaasneda müra, kuid eeldatavalt ei ületa müratase kinnistu piiril sätestatud piirmäärasid müra osas. Meetmetega on projektis arvestatud.

Kasutusaegse tegevusega eeldatavalt ei teki vibratsiooni.

Kasutusaegselt võib valgus(reostus) tinglikult suurened, kuid tööstushoonete või tänavate (turva)valgustust ei peeta oluliseks negatiivseks mõjuks.

Eeldatavalt ei ole ehitus ja kasutusaegsed heited vette, pinnasesse ja õhku ning müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn olulise mõjuga.

2.6. Tekkivad jäätmed ning nende käitlemine

Ehitustöödel tekkivad jäätmed (sh ka ohtlikud jäätmed) kogutakse eraldi ning antakse üle vastavat luba omavale ettevõtetele. Ehitusjäätmete käitlemise eest vastutab jäätmete valdaja. Antud projekti puhul pole oodata jäätmeteket mahus, mis võiks ületada piirkonna keskkonnataluvust.

Tabel 2. Jäätmete hinnanguline kogus ehitustööde käigus

Jäätmekood	Jäätmeliik	Hinnanguline kogus, t	Tegevuse lühikirjeldus
17 01 01	Betoon	1	antakse üle sorteerimiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale
17 02 01	Puit	1,5	antakse üle sorteerimiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale
17 03 02	Asfaldijäätmed	0,2	antakse üle sorteerimiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale

17 04 07	Metallisegud	0,05	antakse üle sorteerimiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale
15 01	Pakendid (nt. puitalused, kile, paberkartongpakend, jms)	2	Tagastatakse pakendiettevõtjale pakendijäätmete ringlusse võtuks või taaskasutusse suunamiseks või antakse üle sorteerimiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale
17 08 02	Kipsipõhised ehitusmaterjalid	1	antakse üle sorteerimiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale
17 09 04	Ehitus- ja lammutuse segajäätmed	6	antakse üle sorteerimiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale
8 01 11*, 15 01 10*	Lahustite ja/või muu ohtlike aineid sisaldavad jäätmed	0,01	antakse üle sorteerimiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale
20 03 01	Prügi (segaolmejäätmed)	2,5	antakse üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlejale, kes on selles jäätmeveo piirkonnas hanke korras valitud kohaliku omavalituse poolt.

Kasutusaegsed jäätmemahud ei ole praegusel hetkel teada, kuna hoone renditakse välja. Eeldatavasti ei ole ehitus- ja kasutusaegsed tekkivad jäätme kogused olulise keskkonnamõjuga.

2.7. Tegevusega kaasnevate avariolukordade esinemise võimalikkus, sealhulgas heite suurus

Ehitustegevuse ajal aset leidvate avariide esinemise tõenäosus on väike, kuna töötsoonis on kiirus piiratud või vajadusel mingil ajaperioodil on tee liiklusele suletud ning liikluskorraldus tagatud vastavate märkide abil. Avariolukordade tekkimise riski maandamiseks ehitusperioodil on ehitustöövõtja kohustatud järgima erinevatel töötappidel ohutusekirju ning välistama riske vastavate kavade ja märgistega. Ehitusaegne töö- ja liikluskorraldus peab tagama avariolukordade vältimise.

Avariolukorrad on võimalikud ka muude rajatiste ja hoonete ehitusperioodil või kasutusel, kuid avariolukordade risk on väike.

Eeldatavasti ei ole ehitus- ja kasutusaegsed avariolukorrad ja nende esinemise tõenäosus olulise keskkonnamõjuga.

2.8. Tegevuse seisukohast asjakohaste suurõnnetuste või katastroofide ohust, sealhulgas kliimamuutustest põhjustatud suurõnnetuste või katastroofide ohust teaduslike andmete alusel

Kliimamuutustest põhjustatud suurõnnetuste esinemine piirkonnas on vähetõenäoline ega avalda mõju kavandatava tegevuse elluviimisele. Pole ette näha ka kavandatavast tegevusest tulenevate tormikahjude suurenemise tõenäosust.

3. KAVANDATAVA TEGEVUSE ASUKOHT JA MÕJUTATAV KESKKOND

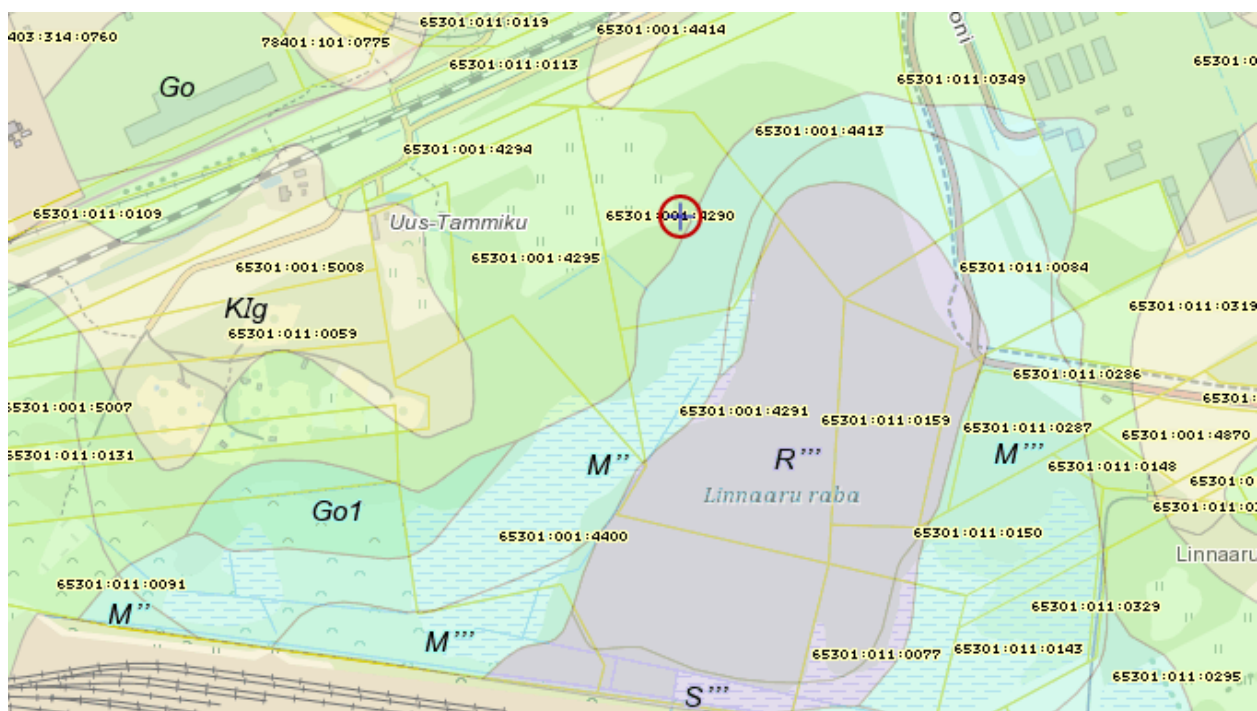
3.1. Olemasolevad ja planeeritavad maakasutused ning seal toimuvad või planeeritavad tegevused

Tegemist on areneva tööstuspiirkonnaga. Teada ei ole piirkonnas teisi uusi kavandatavaid tegevusi, mis koosmõjus võiksid avaldada olulist negatiivset keskkonnamõju.

3.2. Alal esinevad loodusvarad, sealhulgas maa, muld, pinnas, maavara, vesi ja looduslik mitmekesisus, nende kättesaadavus, kvaliteet ja taastumisvõime

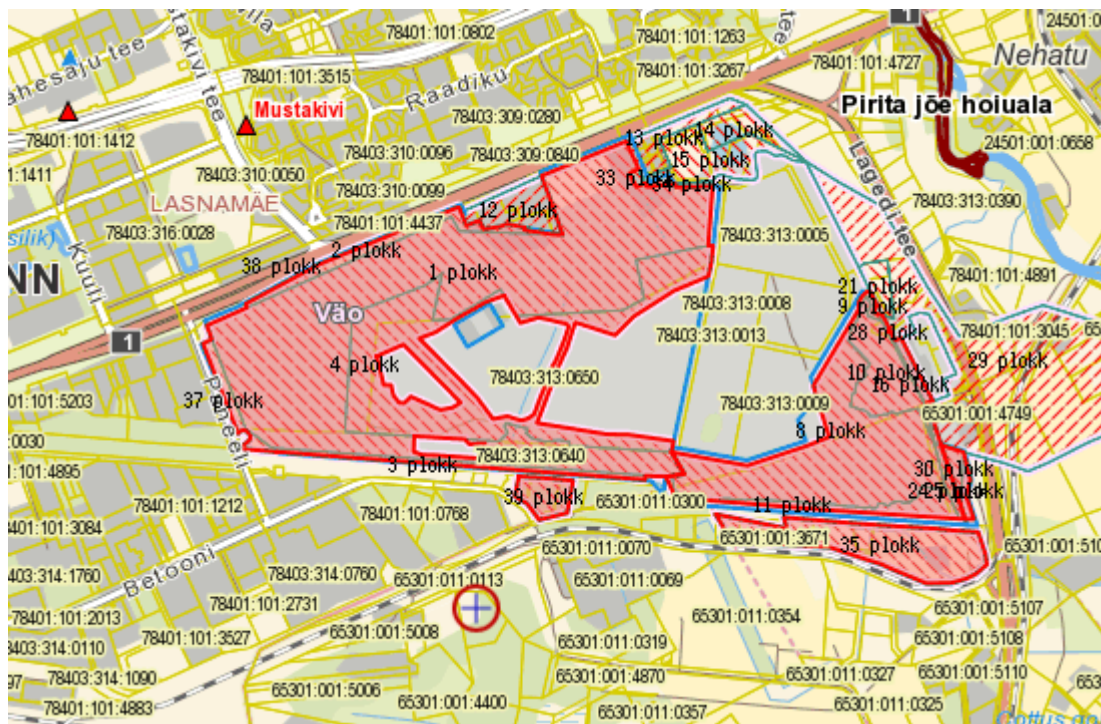
Ala paikneb Harju lavamaal. Pinnakatteks on moreen. Aluspõhjas avaneb nii Kesk-Ordoviitsiumi ladestiku Kõrgekalda kihistu savikas lubjakivi ja mergel kui ka Ülem-Ordoviitsiumi ladestiku Viivikonna kihistu detriitne savikas lubjakivi kukersiidi vahekihtidega.

Ala asuvad leostunud gleimullad ja õhukesed madalsoomullad.



Joonis 4. Alal paiknev mullastik

Vastavalt Maa-ameti maardlate rakendusele paikneb Tondi-Väo lubjakivikarjäär planeeringualast 0,6 km kaugusel põhja suunas. Kõrvalkinnistul (katastritunnus 65301:001:4400) asub Keskkonnaregistri maardlate nimistusse kantud Väo VIII uuringuruum (väline tunnus U1111).



Joonis 5. Planeeritava tegevusala asukoht maardlate suhtes

Piirkond on kaitsmata põhjaveega ala ning seepärast on ette nähtud meetmed põhjavee kaitseks, mis kajastuvad joonisel: tehnovõrkude koondplaan vertikaalplaneerimisega (töö nr PR123/18, 20.02.2020).

Vastavalt Maa-ameti maaparandussüsteemide kaardirakenduse andmetele (30.03.2020) ei asu planeeringualal maaparandussüsteeme, seega negatiivne mõju maaparandussüsteemidele puudub.

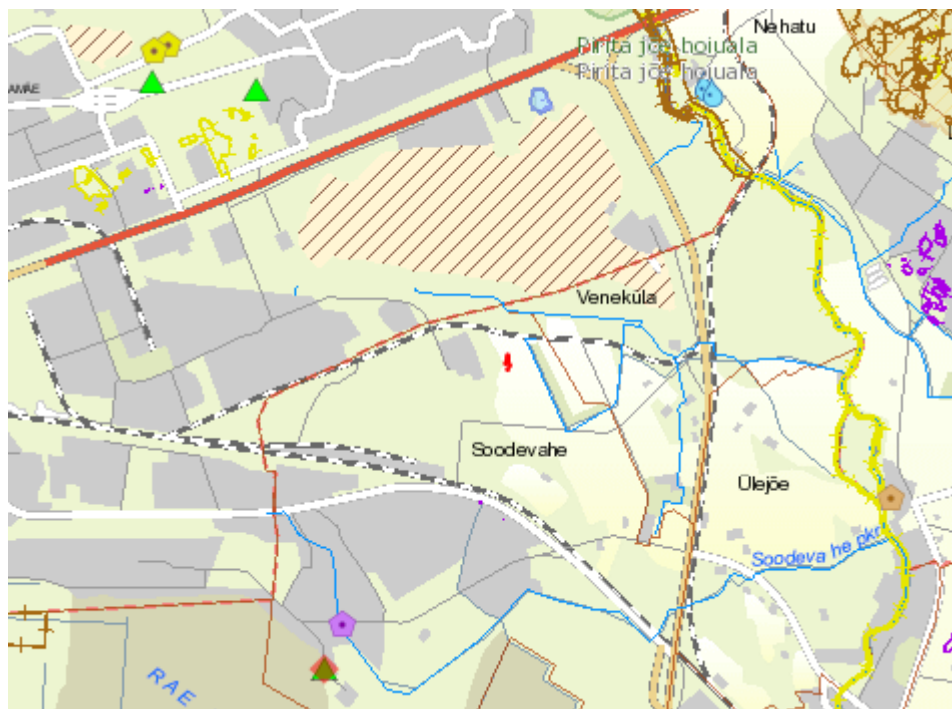
Alal asuvad vooluveekogudest kraavid, mis ei oma veeseaduse ega looduskaitse seadusest tulenevaid piiranguid (veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd). Teadaolevalt ei asu alal suurkaeve.

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal osalt kõrge radoonisisaldusega pinnas (50 – 150 kBq/m³). Ette on nähtud meetmed radooni vähendamiseks, kuna kavandatakse ka ärihoonete kontoripindasid.

Planeeritav tegevus ei oma mõju registrisse kantud loodusvaradele.

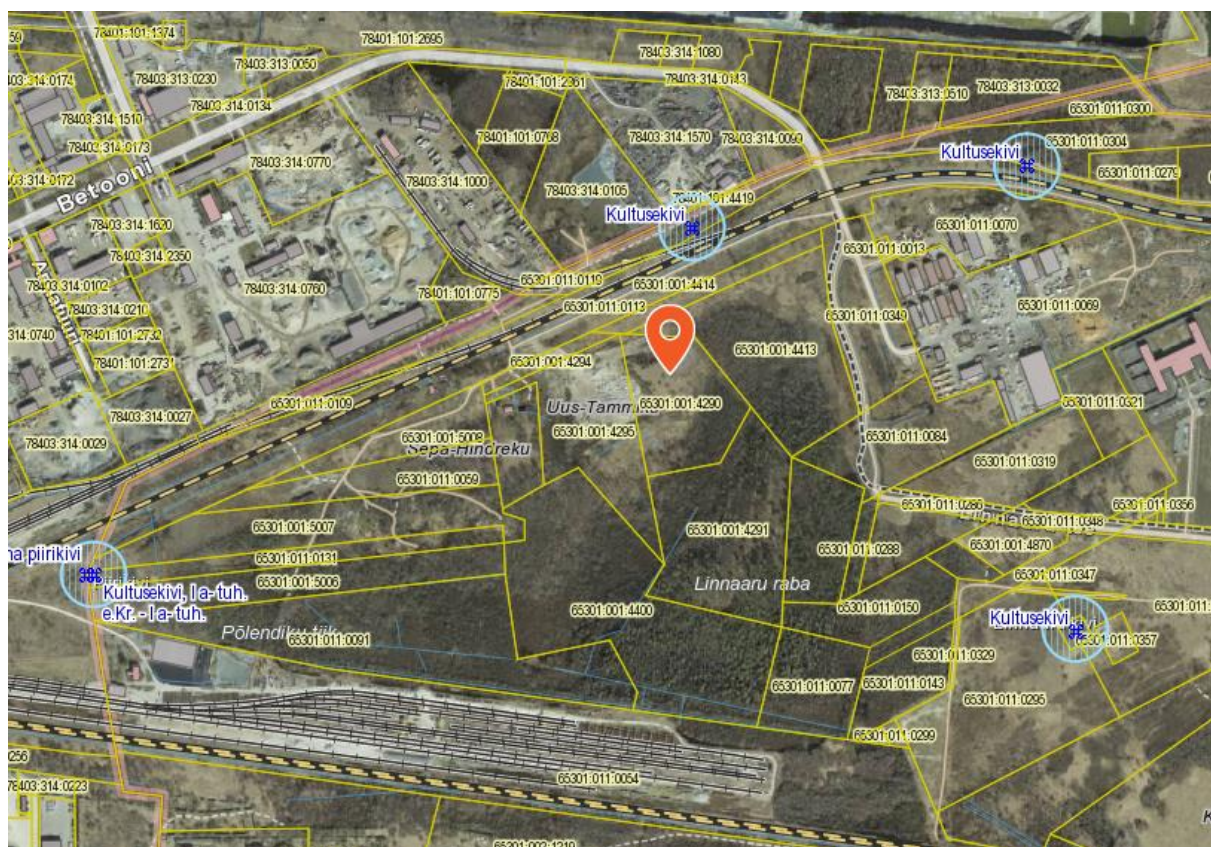
3.3. Keskkonna vastupanuvõime, mille hindamisel lähtutakse märgalade, jõeäärsete alade, jõesuudmete, randade ja kallaste, merekeskkonna, pinnavormide, maastike, metsade, Natura 2000 võrgustiku alade, kaitstavate loodusobjektide, alade, kus õigusaktidega kehtestatud nõudeid on ületatud või võidakse ületada, tiheasutusega alade ning kultuuri- või arheoloogilise väärtusega alade vastupanuvõimest

Keskkonna vastupanuvõime hindamisel lähtutakse eelkõige märgalade, randade ja kallaste, pinnavormide, metsade, kaitstavate loodusobjektide, sealhulgas Natura 2000 võrgustiku alade, samuti alade, kus õigusaktidega kehtestatud nõudeid on juba ületatud, maareformi seaduse tähenduses tiheasutusega alade ning ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega alade vastupanuvõimest. Projektilal või selle läheduses looduskaitsealused või tundlikud alad puuduvad.



Joonis 6. Keskkonnaregistri väljavõtte looduskaitse objektidest

Lähimad ajaloo- kultuuri ja arheoloogilised objektid on Kultuurimälestiste registri järgi (30.03.2020): põhjasuunas ca 80 m kaugusel mälestis nr 18872, läänesuunas ca 550 m kaugusel mälestis nr 2616, kirdesuunas ca 700 m kaugusel mälestis nr 18873, kagusuunas ca 550 m kaugusel mälestis nr 18871.



Kavandatavad tegevused ei ohusta ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega alade vastupanuvõimet. Teadaolevalt selliseid alasid, kus muude õigusaktidega kehtestatud nõudeid on juba ületatud, käsitletavas piirkonnas samuti ei esine.

3.4. Inimese tervis ja heaolu ning elanikkond

Inimeste heaolu ja tervist võivad mõjutada ehituse ja kasutusaegne müra, vibratsiooni ja õhukvaliteet. Antud teemasid on käsitletud eeltoodud peatükkides. Kuivõrd ebasoodsaid mõjusid müra, vibratsiooni ja õhusaaste osas ei ole ette näha, siis ei ole ette näha ka vastavate valdkondade ebasoodsaid mõjusid inimeste heaolule ja tervisele.

Radooni kaitseks on hoone ehitamisel ette nähtud leevendusmeetmed.

Planeeritav tegevus ei oma olulist mõju inimese tervisele ja heaolule ning elanikkonnale.

4. HINNANG KESKKONNAMÕJU OLULISUSELE

Kavandatava tegevuse peamiseks negatiivseks mõjuks on ehitusaegne tegevus, mis ettevaatusabinõusid kasutamata võib ohustada ümbritsevat keskkonda. Ehitusaegse tegevusega seotud mõjud on samas lühiajalised ja mööduvad. Kõik ehitustööd toimuvad parimal tehnoloogilisel ja keskkonnasäästlikul viisil.

4.1. Mõju suurus

Ehitustegevusest tulenev mõju on oma olemuselt lühiajaline. Arvestades, et ala vahetusläheduses paiknevad äri- ja tööstushooned ning mõju tundlike aladeni ei ulatu, siis mõju suurus ei ole oluline.

Ehitusaegselt võib kõige suurema mõjuga olla ehitusaegne müra, mis ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ toodud väärtusi.

Ehitustöödest põhjustatud vibratsiooni võivad tingida eelkõige aluspinnase tihendamine jms. Üldjuhul on kõige rangemad vibratsiooni normid hoonetele (vibratsioon, mis hooneid kahjustada võiks) üle 30 korra kõrgemad tasemest, mis on inimese poolt tajutav.

Õhusaaste koormus võib omada ebasoodsat mõju inimeste heaolule ja tervisele, kui ületatakse piirväärtusi. Õhukvaliteedi tasemete piirväärtusi reguleerib keskkonnaministri 27.12.2016 määrus nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid“. Ehitustegevuse aegselt võib kõige häirivam olla tahkete osakeste heide. Masinate liiklemisel, pinnase planeerimisel ja ehitise lammutamisel tekkiva tolmu levikut saab vähendada veega niisutamise abil. Tolmavaid jäätmeid ja materjale lastakse objektilt alla ainult läbi torude. Tolmav koorem on vedamise ajal kaetud. Mürarikkaid töid teostatakse vaid tööpäevadel kella 8–17ni jne.

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

Ehitusaegne mõju ei ulatu looduskaitsealadele ega kultuuriväärtusega aladele.

4.2. Mõjuala ulatus, näiteks geograafiline ala ja tõenäoliselt mõjutatava elanikkonna suurus

Eeltoodust nähtub, et taotletava tegevuse tõttu ei kaasne olulist mõju keskkonnale.

4.3. Mõju ilmnemise tõenäosus

Võimaliku avariolukorra tekke, mille tõttu reostub vesi ning pinnas, tõenäosus on madal. Mõju ilmumise tõenäosus müra ja õhusaaste osas võib ebasoodsates oludes olla ebatõenäoline, sest läheduses ei ole elamuid, loodus- ega kultuuriväärtusi.

Otsene negatiivne pöördumatu mõju taimestikule avaldub osaliselt kasvukohtade hävitamise ja muutmise läbi. Praegused kooslused hävivad ehitustegevuse (hoonete ja infrastruktuuri rajamise) tõttu. Mõju loomastikule ja linnustikule avaldub elukeskkonna muutmise läbi – hoonestuse ja infrastruktuuri väljaehitamine. Teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste liikide leiukohti ega püsielupaiku.

4.4. Mõju tugevus, kestus, sagedus ja pöördumus

Ehitamise käigus kasutatavate mehhanismide töötamine võib suurendada ajutiselt õhusaastet; võib esineda müra, vibratsiooni ja valgushäiringuid. Pinnase saastumist lekkivate kütte- ja määrdeainetega tuleb vältida kasutades töökorras olevaid mehhanisme.

Kavandatav tegevus ei põhjusta eeldatavalt loodusvarade taastumisvõime ega looduskeskkonna vastupanuvõime ületamist, sest alal ei esine olulise tähtsusega loodusvarasid ning tegevusega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale väljaspool tegevuspiirkonda. Tegevusega kaasnevad otsesed keskkonnamõjud on peamiselt ehitustegevusega seotud häiringud nagu müra ja tolmu lendumine. Mõjusid saab leevendada eelkõige järgides kehtivaid nõudeid ja häid ehitustavasid.

Kavandatud tegevus avaldab püsivat mõju olemasolevale taimestikule ja loomastikule, mistõttu tuleb nii projekteerimisel kui ehitamisel säästa võimalikult palju olemasolevat looduslikku keskkonda.

4.5. Mõju piiriülesus

Kavandatava tegevusega ei kaasne piiriüleseid mõjusid.

4.6. Mõju Natura 2000 võrgustiku alale

Kavandatava tegevusega ei kaasne mõju Natura 2000 võrgustikule. Lähim Natura 2000 ala paikneb ca 1,5 km kaugusel kirde suunas.

4.7. Kavandatava tegevuse koosmõju muude asjakohaste toimuvate või mõjualas planeeritavate tegevustega

Koosmõju kavandatavate tegevuste ja mõjualas planeeritavate tegevustega on eeldatavasti väike.

4.8. Ebasoodsa mõju tõhusa ennetamise, vältimise, vähendamise ja leevendamise võimalused

Kavandatava tegevuse negatiivne mõju avaldub lähiümbruskonnale lühiajalisel ehitusperioodil, mil kasutatakse ehitusmasinaid rajatiste ehitamiseks. Kavandatu elluviimise mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole suur.

Tolmu eraldumise vähendamiseks tuleb vältida väga kuiva ilmaga tolmu tekitavaid tegevusi. Vältida tuleb suure hulga peenefraktsiooniliste materjalide (liiv, muld) hoidmist kavandatava tegevuse piirkonnas vähendamaks või vältimaks nende lendumist. Vajaduse korral tuleb tolmust tööala tolmu lenduvuse vähendamiseks kasta. Väiksema kiirusega sõitmine (soovitavalt 25 km/h) vähendab veoki koormast tolmu õhku paiskumist.

Masinate liiklemisel, pinnase planeerimisel ja ehitise lammutamisel tekkiva tolmu levikut saab vähendada veega niisutamise abil. Tolmavaid jäätmeid ja materjale lastakse objektilt alla ainult läbi torude. Tolmav koorem on vedamise ajal kaetud. Mürarikkaid töid teostatakse vaid tööpäevadel kella 8–17ni jne.

5. ASJAOMASTE ASUTUSTE SEISUKOHAD

Rae vallas Soodevahe külas Saluste tee 3 ja 5 äri- ja tootmishoone ehitusprojekti elluviimisega kaasneva keskkonnamõju hindamise algatamata jätmise korralduse eelnõu saadeti koos lisadega seisukoha kujundamiseks Keskkonnaametile.

Keskkonnaamet oma 08.04.2020 kirjas nr 6-3/20/5139-2 esitas seisukoha, et lähtudes esitatud materjalidest, olemasolevast olukorrast, kavandatavast tegevusest, lähiümbrusest ning looduslikest tingimustest seisukohal, et lähtudes ehitusloa eesmärkidest, ala keskkonnatingimustest ja koostatud KMH eelhinnangus esitatust ei kaasne teadaoleva informatsiooni alusel planeeritava tegevusega eeldatavalt KeHJS § 2² mõistes olulist keskkonnamõju ning seetõttu ei ole KMH algatamine eeldatavalt vajalik.

Keskkonnaameti kirjas toodi välja, et Keskkonnaamet palub välja tuua KMH eelhinnangus konkreetsed meetmed, kuidas tagatakse tegevuse elluviimisel põhjavee kaitse. Rae Vallavalitsus jätab antud märkuse põhjal KMH eelhinnangu täiendamata, sest Keskkonnaametile edastatud tehnoorkude koondplaani vertikaalplaneerimisega (töö nr PR123/18, 20.02.2020). on näha, et sademevete kogumisel platsidelt on projekteeritud liivapüüdur, õlipüüdur ja projekteeritud on tiik.

6. EELHINNANGU JÄRELDUS

Kavandatava tegevuse eesmärgiks on äri- ja tootmishoone rajamine vajalike teede, sademeveesüsteemi, vee- ja kanalisatsioonitorustike rajamine.

Arvestades kavandatava tegevuse mahtu, iseloomu ja asukohta ei ole alust eeldada selle käigus keskkonnaseisundi olulist kahjustamist, sh pinnase ja õhu olulist saastumist, jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist.

Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga muid 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 hindamise algatamiseks.

Projekteerimise ja ehitustegevuse käigus on vajalik arvestada ehitusprojektis ja käesolevas eelhinnangus toodud keskkonnameetmetega. Arvestades, et ehitatava hoone rentnikud ja tegevusalad ei ole teada, siis tuleb arvestada alljärgnevaga keskkonnalubade taotlemisel:

1. Keskkonnalubade omamise vajadus:

a) Õhusaasteloa kohustus on määratletud keskkonnaministri 14.12.2016 määruses nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba“. Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 lg 6 määrab, et õhusaasteloa kohustusega paikse heiteallika käitaja peab enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist omama õhusaasteluba.

b) Paikse heiteallika käitaja registreerimise osa on reguleeritud keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 „Tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja tegevuse registreering, registreeringu taotluse, tõendi ja aastaaruande vorm ning aastaaruande esitamise kord“.

- c) Veeloa kohustust reguleerib veeseaduse § 187.
- d) Jäätmeloa kohustust reguleerib „Jäätmeseaduse“ § 73. Täpsustavad nõuded on esitatud keskkonnaministri 21.04.2004 määruses nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded“.
- e) Kompleksloa kohustus on määratud „Tööstusheite seaduse“ § 19 lg 3 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 06.06.2013 määruses nr 89 „Alltegevusvaldkondade loetelu ning künnisvõimsused, mille korral on käitise tegevuse jaoks nõutav kompleksluba“.
2. Ehitustööde käigus tuleb järgida Rae Vallavolikogu 17.04.2012 määruses nr 80 „Rae valla heakorraeeskirja kinnitamine“ peatükis 3 „Heakorra nõuded ehitajale ja kaevandajale“ toodud. Ülaltoodud määruse § 6 lg 1 p 6 kohaselt peab objekti hoidma korras ja puhastama juurdepääsuteed hiljemalt kella 20:00-ks.
3. Arvestada, et ehitustegevusega kaasnev müratase ei tohi ümbruskonnas ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud tingimusi ja sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ toodud tingimusi.
4. Kaevetöid teostada võimalikult säästval moel ning võimalikult suurel määral materjale taaskasutades.
5. Ehitustööde kavandamisel tuleb läbi mõelda ja tööohutuse plaanis kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud. Tolmu eraldumise vähendamiseks tuleb vältida väga kuiva ilmaga tolmu tekitavaid tegevusi. Vältida tuleb suure hulga peenefraktsiooniliste materjalide (liiv, muld) hoidmist kavandatava tegevuse piirkonnas vähendamaks või vältimaks nende lendumist. Vajaduse korral tuleb tolmust tööala tolmu lenduvuse vähendamiseks kasta. Väiksema kiirusega sõitmine (soovitavalt 25 km/h) vähendab veoki koormast tolmu õhku paiskumist. Masinate liiklemisel, pinnase planeerimisel ja ehitise lammutamisel tekkiva tolmu levikut saab vähendada veega niisutamise abil. Tolmav koorem peab olema vedamise ajal kaetud. Järgida keskkonnaministri 27.12.2016 määrus nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispriid“.

Koostas:
Pille Vals
planeeringute spetsialist