



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

xx. xxxxxx 2022 nr xx

Lagedi keskuseala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on esitanud taotluse detailplaneeringu algatamiseks. Planeeringuala suurus on ligikaudu 24 ha ning see hõlmab Raudteepõllu (registriosa nr 12862802, katastritunnus 65301:011:0226, pindala 5,52 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%), Vainuääre (registriosa nr 13077302, katastritunnus 65301:011:0232, pindala 4,24 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa 100%), Suur-Põldmaa (registriosa nr 12834202, katastritunnus 65301:011:0231, pindala 9,75 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) ja Väike-Põldmaa (registriosa nr 13077402, katastritunnus 65301:001:4745, pindala 4,49 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) katastriüksust.

Detailplaneeringu eesmärk on katastriüksuste jagamine, maakasutuse sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine elamute, abihoonete, ärihoonete, lasteaia, pensionaadi püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 3462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu (edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeringuala tiheasustatud alal osaliselt perspektiivse keskusemaa ja osaliselt perspektiivse haljasala parkmetsamaa juhtotstarbega maa-ala, kus on detailplaneeringu koostamise kohustus. Üldplaneeringu kohaselt mõistetakse keskusemaana linna või valla keskust tähistavat segaehitusala, kus tihedalt põimuvad erineva maakasutusega alad. Keskusemaa on Rae valla üldplaneeringu kohaselt kavandatud arenevate piirkondade tuumikaladele, loomaks eeldusi nende kujunemiseks piirkonna keskusteks. Aladel on lubatud nii elamuehituse arendamine, kaubandus- ja teenindusettevõtete ning avalikke teenuseid pakkuvate asutuste rajamine kui ka sellise tootmistegevuse arendamine, millega kaasnevad olulised negatiivsed mõjud ei välju krundi piiridest ja millega ei tõuse rasketranspordi liiklustihedus elamute kontaktvõõndis. Keskusemaana tähistatud alade keskusefunktsiooni tuleb rõhutada nii arhitektuurselt - piirkonna eriilmeliseks kujundamise kaudu, kui administratiivselt - mitmeotstarbelisuse soosimisena ja avalike teenuste suunamisega keskusepiirkonda. Haljasala ja parkmetsa maade alla kuuluvad peamiselt tehiskeskonda ja tiheasustusaladesse jäävad rohelised alad, mis täidavad nii vabaõhu, puhkekoha kui ka ökoloogilise puhvertsooni funktsiooni. Detailplaneeringu algatamine ei ole vastuolus Rae valla üldplaneeringuga.

Planeeringualal ja selle lähipiirkonnas puudub ala, mida pidada keskuseks – inimeste kogunemise koht, vaba-aja veetmise võimalused, teenusepakkujad, jms. Planeeringuga kavandatu loob eeldused uuenenud keskuseala tekkele, kus tarbida kvaliteetseid teenuseid, kui ka elada ja veeta oma vaba-aega. Kavandatav arendusala seob olemasolevad ja planeeritavad teedevõrgustiku, sh jalgratta- ja jalgteede võrgustiku ning

suurendab piirkonnas kodulähedaste teenuste tarbimise võimalust. Keskusemaa arendamine ning maa sihtotstarvete jaotus peab tagama avaliku kasutusega, multifunktsionaalse, ümbritseva piirkonna teenindamisele suunatud keskuse tekke.

Detailplaneeringu koostamise ajal on vajalik teostada planeeringuala geodeetiline mõõdistus, pinnaseõhust radoonitaseme mõõtmised, dendroloogiline hindamine, müra- ja liiklusuuring. Täiendavate uuringute ja analüüside vajadus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeritava ala vahetusläheduses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik. Korralduses ja selle lisas 2 „Ülejõe küla Lagedi keskuseala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang“ toodu osas on vastavad ametkonnad andnud oma seisukohad, milles vastuväiteid ei esitatud. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt planeerimismenetluse käigus. Eelhindangu punktis 5 on välja toodud, missuguste meetmetega tuleb arvestada detailplaneeringu koostamisel.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise korraldusega saab tutvuda Rae Vallavalitsuse veebilehel: <https://rae.ee/keskkonnamoju-hindamised>.

Detailplaneeringu algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Rae Vallavalitsus (registrikood 75026106, Harju maakond, Rae vald, Jüri alevik, Aruküla tee 9, 75301) ning koostaja on OÜ Hendrikson & Ko (registrikood 10269950, aadress Tartu maakond, Tartu linn, Tartu linn, Raekoja plats 8, 51004). Detailplaneeringu algatamine ei too kaasa õigustatud ootust ühelegi osapoolle detailplaneeringu kehtestamise osas.

Arvestades eeltoodut ja lähtudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 4; planeerimisseaduse § 128 lõikest 1, § 130 lõikest 1, § 131 lõikest 2; keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 2 punktist 10, § 33 lõike 2 punktist 4 ja lõigetest 3-6, § 35 lõigetest 3 ja 5-7; Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 punktist 2; Rae Vallavolikogu 19.11.2021 otsuse nr 16 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1; Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringust; Rae valla, huvitatud isiku ja detailplaneeringu koostaja vahel sõlmitud ja 25.10.2022 jõustunud lepingust; huvitatud isiku 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. Algatada Lagedi keskuseala detailplaneering (kovID DP1169).
2. Jätta algatamata Lagedi keskuseala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada korralduse lisa 2 peatükis 5 tooduga.

3. Kinnitada Lagedi keskuseala detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 1.
4. Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaametil teavitada detailplaneeringu algatamisest ja lähteseisukohtade kinnitamisest ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi, väljaandes Ametlikud Teadaanded, ajalehtedes Rae Sõnumid ja Harju Elu ning Rae valla veebilehel.
5. Korralduse ja korralduse lisadega on võimalik tutvuda tööpäevadel Rae Vallavalitsuses aadressil Harju maakond, Rae vald, Jüri alevik, Aruküla tee 9, 75301 või digitaalselt Rae valla veebilehel aadressil <https://www.rae.ee>.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
7. 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 keskuseala detailplaneeringu koostamiseks ja vormistamiseks

1. ÜLDOSA

Planeerimisseadus (edaspidi PlanS) § 6 punkti 12 kohaselt on planeeringu lähteseisukohad planeerimismenetluse algatamisel või pärast algatamist koostatav dokument, milles planeeringu koostamise korraldaja kirjeldab planeeringu koostamise vajadust, eesmärki ja ülesandeid, mida planeeringuga kavatakse lahendada, esitab planeeringu koostamise eeldatava ajakava ning annab ülevaate planeeringu koostamiseks vajalike uuringute tegemisest ja planeeringu koostamisse kaasatavatest isikutest.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on esitanud taotluse detailplaneeringu algatamiseks. Planeeringuala suurus on ligikaudu 24 ha ning see hõlmab Raudteepõllu (registriosa nr 12862802, katastritunnus 65301:011:0226, pindala 5,52 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%), Vainuääre (registriosa nr 13077302, katastritunnus 65301:011:0232, pindala 4,24 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa 100%), Suur-Põldmaa (registriosa nr 12834202, katastritunnus 65301:011:0231, pindala 9,75 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) ja Väike-Põldmaa (registriosa nr 13077402, katastritunnus 65301:001:4745, pindala 4,49 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) katastriüksust.

Detailplaneeringu eesmärk on katastriüksuste jagamine, maakasutuse sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine elamute, abihoonete, ärihoonete, lasteaia, pansionaadi püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 3462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu (edaspidi üldplaneering) kohaselt asub planeeringuala tiheasustatud alal osaliselt perspektiivse keskusemaa ja osaliselt perspektiivse haljasala parkmetsamaa juhtotstarbega maa-ala, kus on detailplaneeringu koostamise kohustus. Üldplaneeringu kohaselt mõistetakse keskusemaana linna või valla keskust tähistavat segaehitusala, kus tihedalt põimuvad erineva maakasutusega alad. Keskusemaa on Rae valla üldplaneeringu kohaselt kavandatud arenevate piirkondade tuumikaladele, loomaks eeldusi nende kujunemiseks piirkonna keskusteks. Aladel on lubatud nii elamuehituse arendamine, kaubandus- ja teenindusettevõtete ning avalikke teenuseid pakkuvate asutuste rajamine kui ka sellise tootmistegevuse arendamine, millega kaasnevad olulised negatiivsed mõjud ei välju krundi piiridest ja millega ei tõuse rasketranspordi liiklustihedus elamute kontaktvööndis. Keskusemaana tähistatud alade keskusefunktsiooni tuleb rõhutada nii arhitektuuriselt - piirkonna eriilmeliseks kujundamise kaudu, kui administratiivselt - mitmeotstarbelisuse soosimisena ja avalike teenuste suunamisega keskusepiirkonda. Haljasala ja parkmetsa maade alla kuuluvad peamiselt tehiskeskkonda ja tiheasustusaladesse jäävad rohelised alad, mis täidavad nii vabaõhu, puhkekoha kui ka ökoloogilise puhvertsooni funktsiooni. Detailplaneeringu algatamine ei ole vastuolus Rae valla üldplaneeringuga.

Planeeringualal ja selle lähipiirkonnas puudub ala, mida pidada keskuseks – inimeste kogunemise koht, vaba-aja veetmise võimalused, teenusepakkujad, jms. Planeeringuga kavandatu loob eeldused uuenenud keskuseala tekkele, kus tarbida kvaliteetseid

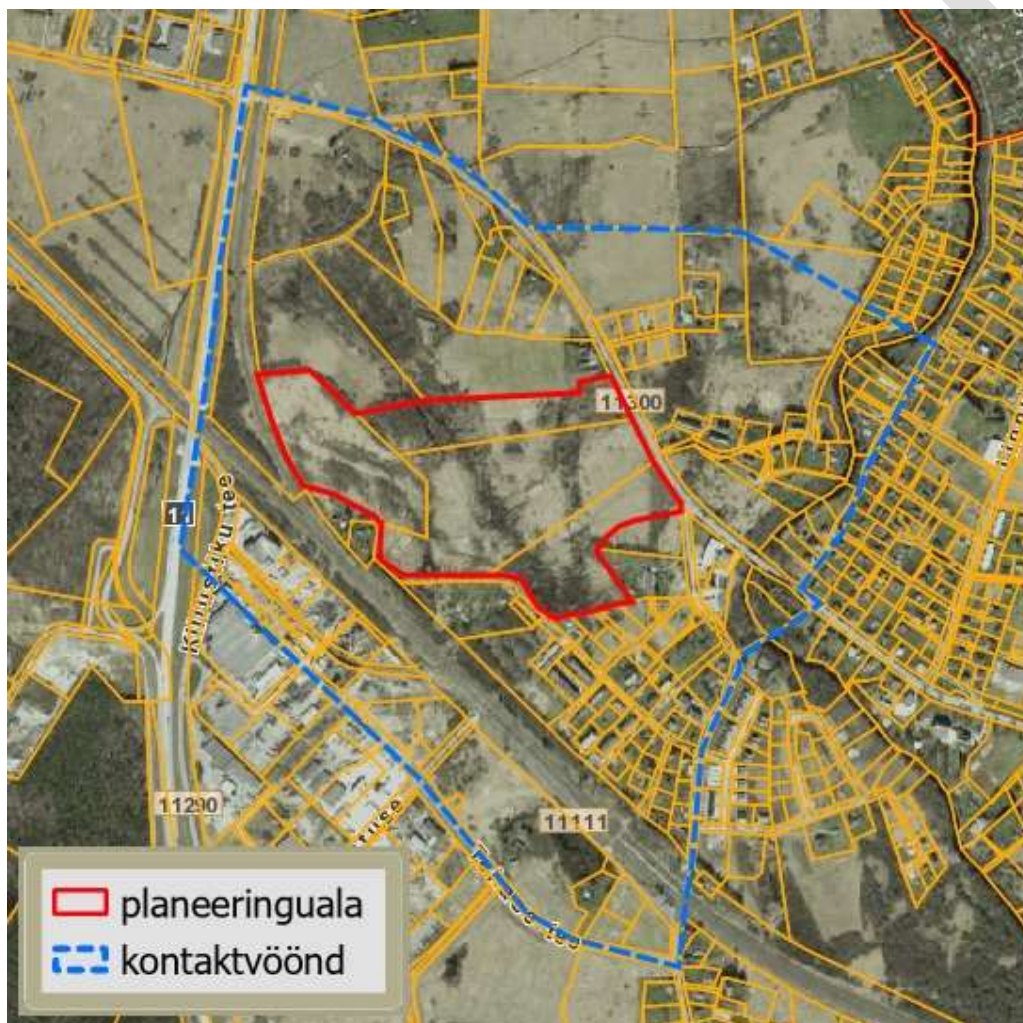
teenuseid, kui ka elada ja veeta oma vaba-aega. Kavandatav arendusala seob olemasolevad ja planeeritavad teedevõrgustiku, sh jalgratta- ja jalgteede võrgustiku ning suurendab piirkonnas kodulähedaste teenuste tarbimise võimalust. Keskusemaa arendamine ning maa sihtotstarvete jaotus peab tagama avaliku kasutusega, multifunktsionaalse, ümbritseva piirkonna teenindamisele suunatud keskuse tekke.

Planeeringu kovID on DP1169, planID ja sysID selgub detailplaneeringu koostamise ajal.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT, PLANEERINGUALA SUURUS JA KONTAKTVÖÖND

Planeeringuala asub Ülejõe külas 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi tee ja raudtee vahelisel alal. Juurdepääs planeeringualale on riigiteelt nr 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi (mahasõitu rajatud ei ole) ja Betooni tänavalt. Planeeringuala suurus on ligikaudu 24 ha. Kontaktvööndina käsitletakse planeeringuala lähiümbrust.



2.2. HOONESTUS, HALJASTUS, TEHNOVÕRGUD JA PIIRANGUD

Ehitisregistri andmetel on katastriüksused hoonestamata. Katastriüksused on osaliselt kõrghaljastatud (lepavõsa). Katastriüksustel puuduvad tehnovõrgud. Planeeringualale ulatuvad kitsendused on nähtavad Maa-ameti kitsenduste kaardirakendusest.

3. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUU ALUSMATERJAL

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;

- Tee projekteerimise normid (majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrus nr 106);
- Rae valla üldplaneering (Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsus nr 3462);
- Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas (Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11);
- Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);
- Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
- Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
- Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu 17.11.2020 määrus nr 61);
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
- Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23);
- Rae valla jäätmehoolduseeskiri (Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73);
- Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13);
- Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14);
- lennuvälja piirangupinnad;
- kontaktvööndis kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud (võimalik tutvuda Rae valla GIS-i planeeringute rakenduses <https://map.rae.ee>);
- maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:500 koos tehnovõrkudega ja katastriüksuste (ka naaberkatastriüksuste piirid ja aadressid) piiridega. Geodeetiline alusplaan tuleb digitaalselt esitada Rae Vallavalitsusele <https://iseteenindus.rae.ee/> "Digitaaljoonise esitamine ja alla laadimine";
- ja muud asjakohased õigusaktid, standardid, normatiivid.

4. NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS

4.1. KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

4.1.1. Detailplaneeringu ülesannete lahendamisel võtta aluseks planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 126 lõige 1. Planeeritavatel kruntidel määrata ehitusõigus PlanS § 126 lõike 4 kohaselt.

4.1.2. Keskusemaa arendamine ning maa sihtotstarvete jaotus peab tagama avaliku kasutusega, multifunktsionaalse, ümbritseva piirkonna teenindamisele suunatud keskuse tekke. Keskusemaal ei ole lubatud tootmismaa sihtotstarbe kavandamine. Kruntide moodustamine ja ehitusõigus esitada detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas tabeli kujul. Hoonestusala määramisel arvestada teekaitsevööndit, raudtee kaitsevööndit, krundi piire, tuleohutuskujasid, tehnovõrke ning juurdepääsuteid. Hoonestusala kaugus krundi piirist minimaalselt 4 m. Näidata võimalikud hoonete asukohad. Detailplaneeringus sätestada, et hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

4.1.3. Kruntide ehitusõiguse määramisel arvestada alljärgnevate näitajatega:

Näitaja	Elamu- maa	Ärimaa	Ühiskondlike ehitiste maa	Üldkasutatav maa
Lubatud krundi kasutamise sihtotstarve	EK	ÄK, ÄV, ÄM, ÄB	ÜV, ÜL, ÜK	P, PK, PS, HP, HM
Krundi minimaalne suurus (m2)	2000	määrata planeeringuga		

Hoonete ¹ suurim lubatud arv krundi kohta	määrata planeeringuga
Hoonete ² suurim lubatud ehitisealune pind krundi pindalast(m2)	määrata planeeringuga
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (m)	põhihoone 12 , abihoone 5
Hoonete suurim lubatud sügavus	määrata planeeringuga
Hoonete lubatud maapealne korruselisus	max 3
Hoonete katuse tüübid	määrata planeeringuga
Hoone ±0.00	määrata planeeringuga
Hoonete tuleohutus	määrata planeeringuga
Päikesepaneelid	Päikesepaneelide kavandamine maapinnale ei ole lubatud. Lubatud on päikesepaneelide kasutamine hoonete fassaadidel ja katustel.

4.1.4. Hoonestustingimuste väljatöötamisel tuleb arvestada kvaliteetse linnaruumi kavandamisega. Võib kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega.

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

4.2. HALJASTUS JA HEAKORD

4.2.1. Säilitada väärtuslik kõrghaljastus. Iga 300 m² kohta näha ette min. 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on 6 m. Avalikuks kasutamiseks mõeldud teede ja tänavate äärde kavandada puudeallee. Transpordimaale ettenähtud kõrghaljastus peab jääma transpordimaa koosseisu, arvestada tuleb tehnovõrkude kaitsevööndiga ning vastavate istutuspiirangutega. Planeeringus sätestada puu liik. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada kaitsehaljastuse vajadusega liiklusrüüst lähtuvalt. Kaitsehaljastus on võimalikult mitmerindelise ja tiheda haljastusega roheline koridor või roheala, mis eraldab üksteist mõjutavaid või tundlikke maakasutusi õhus edasikanduvate mõjurite eest füüsiliselt ja visuaalselt.

4.2.2. Lahendada heakorrastus ja jäätmehooldus. Läbipaistavad kuni 1,5 m kõrgused piirded on lubatud vaid ühiskondlike ehitiste maa ja ärimaa sihtotstarbega kruntidel.

4.2.3. Planeeringuga määrata puhkealade ja/või mänguväljakute väliinventar ja/või atraksioonid ning nende minimaalne maht. Atraksioonide rajamisel on oluline jälgida seda, et need oleks mõeldud eri vanuserühma lastele. Mänguväljaku katend tuleb lahendada vastavalt ohutusnõuetele ning ette näha sobiv turvakatend vastavalt atraksioonide valikule ning kukkumiskõrgustele (nt valatav EPDM kummikatend).

4.3. TEED JA PARKIMINE

¹ Sh ehitusloakohustusest hooned

² Sh ehitusloakohustusest hooned

4.3.1. Juurdepääs katastriüksustele näha ette avalikult kasutatavalt 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi teelt. Planeeritavad sõiduteed siduda olemasoleva sõidutee võrgustikuga. Tänavaruum tuleb kujundada jalakäijasõbralikuks väljakuliseks ruumiks, kus jalakäigualasid tuleb laiendada, rajada tänavhaljastust, väikevorme, mitmekesistada ruumi kasutusvõimalusi ning parendada jalgratta- ja jalgteede ühendusi naaberaladega.

4.3.2. Riigiteest algav ja piirkonda läbiva tänava äärde planeerida minimaalselt 3 m laiune jalgratta- ja jalgtee. Arvestada, et sellel oleks võimalik liikuda ka elektrijõul töötavate liikumisvahenditega (elektritõukerattad, tasakaaluliikurid). Soovitavalt tuleks neile sõidukitele eraldada osa kergliiklusteest eraldi liiklusvahendite või silmapaistva märgistusega.

4.3.3. Planeeritavad jalgratta- ja jalgteed siduda olemasoleva jalgratta- ja jalgtee võrgustikuga. Planeeritavad jalgratta- ja jalgteed kavandada vähemalt tasemega „hea“ (välja arvatud punktis 4.4.2 määratud jalgratta- ja jalgtee).

4.3.4. Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas esitada parkimiskohtade arv. Parkimine lahendada krundipõhiselt vastavalt kehtivale parkimisnormatiivile EVS 843 „Linnatänavad“. Arvestada ka jalgrataste parkimise vajadusega ja elektriauto laadimistaristuga. Suuremad kui 20-kohalised parklad liigendada haljastusega. Parkimisalade vajaduse vähendamiseks on lubatud kavandada parklate riskasutust.

4.4. TEHNOVÕRGUD

Tehnovarustus lahendada planeeringualal 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 taotleb tellija või projekteeija võrguvaldajatelt vastavalt nende vahelisele lepingule.

4.4.1. Vesi ja kanalisatsiooni lahendada ühisvõrkude baasil vastavalt AS ELVESO tehnilistele tingimustele.

4.4.2. Elektrivarustus lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele.

4.4.3. Sidevarustus lahendada operaatorineutraalse sidetaristu baasil, mis peab olema teenusvalmidusega ning võimaldama tarbijal liitumist vähemalt viie erineva sideoperaatoriga.

4.4.4. Hoonete soojavarustus lahendada võimalusel ühisvõrkude baasil Kaugküttega liitumisel küsida tehnilisi tingimusi AS ELVESO.

4.4.5. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaažvee kõrvaldus kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkatastriüksustele ja transpordimaa katastriüksustele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademe- ja drenaažvee ärajuhtimise lahenduse tehniliste tingimuste osas pöörduda AS ELVESO poole. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee mitte kaldumine naaberkinnistutele. Anda kavandatavad hoonestusala kõrgusmärgid ning näidata sademeveejuhtimise suunad. Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine.

4.4.6. Tuletõrje veevarustus lahendada vastavalt kehtivatele nõuetele.

5. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE PLANEERINGU KOOSTAMISEL

PlanS § 127 lõike 1 kohaselt koostatakse detailplaneering koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb. PlanS § 127 lõike 2

kohaselt kaasatakse detailplaneeringu koostamisse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud.

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

Kooskõlastajad / koostöö tegijad	Kaasatavad
Transpordiamet Päästeamet Põhja päästekeskus Terviseamet AS Eesti Raudtee Elektrilevi OÜ AS ELVESO Telia Eesti AS	Planeeringualaga piirnevate katastriüksuste omanikud, detailplaneeringust huvitatud isik, MTÜ Rae Valla Alevike- ja Külavanemate selts ja isikud, kes avaldavad planeeringu koostamise ajal soovi olla kaasatud.

Planeeringu koostaja koostab kooskõlastuste ja koostöö koondtabeli. Tabeli näidise saadab Rae Vallavalitsus. Tehnovõrkude valdajatega teeb koostööd planeerija ning kirjavahetus ja muu dokumentatsioon (nt tehnilised tingimused) edastatakse Rae Vallavalitsusele.

6. PLANEERINGU KOOSSEIS

6.1. Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjas ja joonistest. Joonistest on vajalik esitada situatsioonskeem, kontaktvõõndi skeem koos naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaan kehtival topogeodeetilisel alusplaaniil koos naaberkatastriüksuste piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, illustreeriv joonis, tehnovõrkude plaan 1:500 või 1:1000, teede lõiked ning tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eesvooluni. Planeering vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Planeering peab olema vormistatud eespool nimetatud määruse kohaselt enne planeeringu vastuvõtmist. Vormistamist saab kontrollida planeeringute andmekogus automaatkontrollidega. Vastuvõtmiseks esitatava planeeringu koosseisus esitada kontrollide läbimise tulemus ehk alla laetud vigade tabel.

6.2. Planeeringu seletuskirjas esitada planeeringu elluviimise tegevuskava ja planeeringu elluviimiseks vajalikud kokkulepped. Kui planeeringu elluviimist kavandatakse etapiti, tuleb planeeringus fikseerida elluviimise järjekord koos elluviimise tegevuskavaga. Planeeringu elluviimisega ei kaasne Rae vallal kohustust planeeringuga kavandatu ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamiseks ega kulude kandmiseks.

6.3. Detailplaneeringu avalikustamine toimub vastavalt PlanS-ile. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku jaoks esitatakse detailplaneering paberkandjal (värviline trükk) koos PlanS § 135 lõike 4 kohase planeeringulahenduse ruumilise illustratsiooniga.

6.4. Detailplaneering esitatakse kehtestamiseks digitaalselt riigihalduse ministri 17.10.2019 määruse nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ kohaselt ja paberkandjal esitatakse detailplaneeringust 2 eksemplari (värviline trükk).

7. PLANEERINGU KOOSTAMISE EELDATAV AJAKAVA

- Planeeringu algatamine ja algatamisest teavitamine: üks kuu;
- planeeringu põhilahenduse koostamine ja läbivaatamine: kaks kuud;
- planeeringu kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine: kaks kuud;
- notariaalse lepingu sõlmimine: kaks kuud;
- planeeringu vastuvõtmine: üks kuu;

- planeeringu avaliku väljapaneku, vajadusel arutelu korraldamine: üks kuni kolm kuud;
- planeeringu esitamine vajadusel heakskiitmiseks: üks kuni kolm kuud;
- planeeringu kehtestamine ja kehtestamisest teavitamine: üks kuu.

8. PLANEERINGU KOOSTAMISEKS VAJALIKUD UURINGUD JA ANALÜÜSID

Detailplaneeringu koostamise ajal on vajalik teostada:

- planeeringuala geodeetiline mõõdistus;
- pinnaseõhust radoonitaseme mõõtmised;
- dendroloogiline hindamine;
- mürauuring (müramodelleering);
- liiklusuuring;

Täiendavate uuringute ja analüüside vajadus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

9. LÄHTESEISUKOHTADE KEHTIVUS, MUUTMINE JA KOOSTAJA

Käesolevad lähteseisukohad kehtivad kuni xx. november 2023.

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

Lähteseisukohad koostas Rae Vallavalitsuse planeeringute arhitekt Enelin Alter.

**Ülejõe küla Lagedi keskuseala
detailplaneeringu keskkonnamõju
strateegilise hindamise eelhindang**

1. TAUST

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on esitanud taotluse detailplaneeringu algatamiseks. Planeeringuala suurus on ligikaudu 24 ha ning see hõlmab Raudteepõllu (registriosa nr 12862802, katastritunnus 65301:011:0226, pindala 5,52 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%), Vainuääre (registriosa nr 13077302, katastritunnus 65301:011:0232, pindala 4,24 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa 100%), Suur-Põldmaa (registriosa nr 12834202, katastritunnus 65301:011:0231, pindala 9,75 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) ja Väike-Põldmaa (registriosa nr 13077402, katastritunnus 65301:001:4745, pindala 4,49 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) katastriüksust.

Detailplaneeringu eesmärk on katastriüksuste jagamine, maakasutuse sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine elamute, abihoonete, ärihoonete, lasteaia, pansionaadi püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 3462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasustatud alal osaliselt perspektiivse keskusemaa ja osaliselt perspektiivse haljasala parkmetsamaa juhtotstarbega maa-ala, kus on detailplaneeringu koostamise kohustus. Üldplaneeringu kohaselt mõistetakse keskusemaana linna või valla keskust tähistavat segaehitusala, kus tihedalt põimuvad erineva maakasutusega alad. Keskusemaa on Rae valla üldplaneeringu kohaselt kavandatud arenevate piirkondade tuumikaladele, loomaks eeldusi nende kujunemiseks piirkonna keskusteks. Aladel on lubatud nii elamuehituse arendamine, kaubandus- ja teenindusettevõtete ning avalikke teenuseid pakkuvate asutuste rajamine kui ka sellise tootmistegevuse arendamine, millega kaasnevad olulised negatiivsed mõjud ei välju krundi piiridest ja millega ei tõuse rasketranspordi liiklustihedus elamute kontaktvööndis. Keskusemaana tähistatud alade keskusefunktsiooni tuleb rõhutada nii arhitektuurselt - piirkonna erilisel kujundamise kaudu, kui administratiivselt - mitmeotstarbelisuse soosimisena ja avalike teenuste suunamisega keskusepiirkonda. Haljasala ja parkmetsa maade alla kuuluvad peamiselt tehiskeskkonda ja tiheasustusaladesse jäävad rohelised alad, mis täidavad nii vabaõhu, puhkekoha kui ka ökoloogilise puhvertsooni funktsiooni. Detailplaneeringu algatamine ei ole vastuolus Rae valla üldplaneeringuga.

Planeeritav ala ja kontaktvööndi piir on toodud korralduse lisa 1 punktis 2.1.

Kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) läbiviimine on kohustuslik. Kui kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatute hulka, tuleb välja selgitada, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. KeHJS § 33 lõike 2 punkti 4 alusel tuleb kaaluda KSH algatamise vajalikkust ning anda selle kohta eelhindang, kui kavandatakse sama seaduse § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust. Antud juhul

kuulub kavandatav tegevus KeHJS § 6 lõike 2 punktis 10 nimetatud tegevuse alla, s.o tegemist on infrastruktuuri ehitamisega või kasutamisega. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 punkti 2 kohaselt peab KSH vajalikkust kaaluma muuhulgas keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 ning määruses nimetatata juhul ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla, ülikooli, vangla, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamisel. KeHJS § 33 lõike 3 kohaselt tuleb detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH vajalikkuse üle otsustada lähtudes detailplaneeringu iseloomust ja sisust, detailplaneeringu elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast ning § 33 lõikes 6 nimetatud asutuste seisukohtadest.

Eelhindangu koostamisel on lähtutud KeHJS § 33 lõigetes 2 – 6 toodud nõudeid ning Keskkonnaministeeriumi kodulehel olevast juhendist: Eelhindamine. KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine (Tallinn, 2018).

2. STRATEEGILISE PLANEERIMISDOKUMENDI ISELOOM JA SISU

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

Detailplaneeringu eesmärk on katastriüksuste jagamine, maakasutuse sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine elamute, abihoonete, ärihoonete, lasteaia, pensionaadi püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 24 ha ning see hõlmab Raudteepõllu (registriosa nr 12862802, katastritunnus 65301:011:0226, pindala 5,52 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%), Vainuääre (registriosa nr 13077302, katastritunnus 65301:011:0232, pindala 4,24 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa 100%), Suur-Põldmaa (registriosa nr 12834202, katastritunnus 65301:011:0231, pindala 9,75 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) ja Väike-Põldmaa (registriosa nr 13077402, katastritunnus 65301:001:4745, pindala 4,49 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) katastriüksust.

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

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

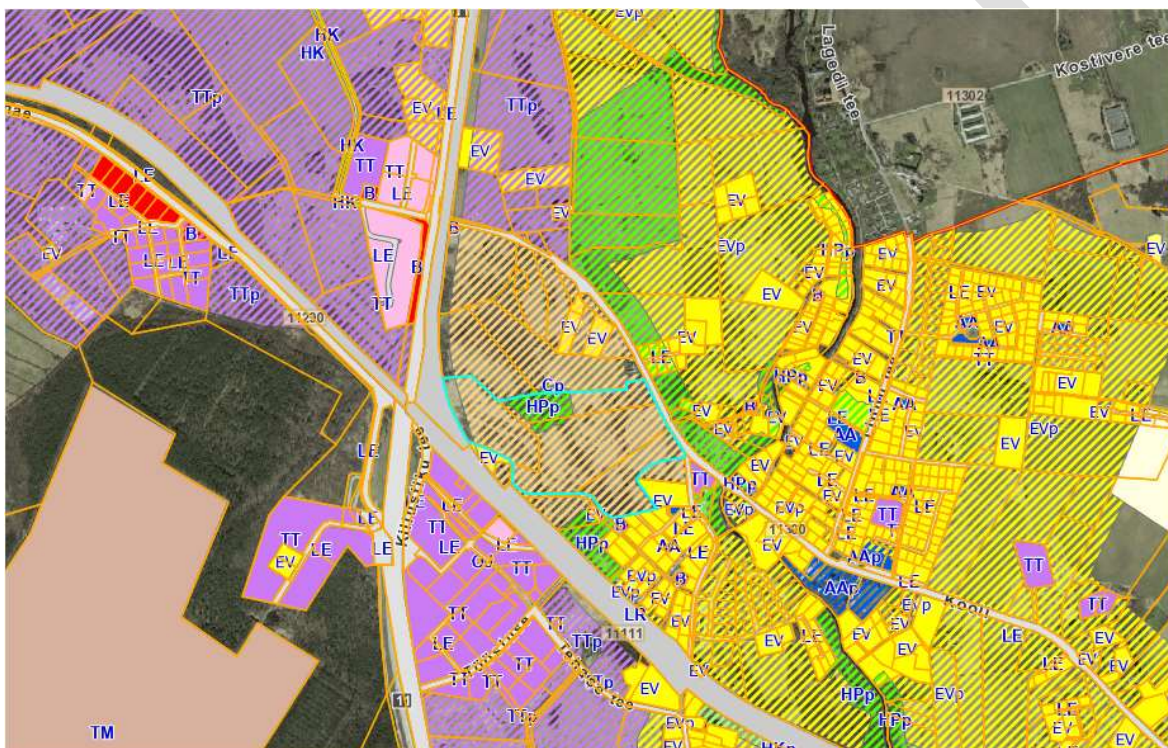
Harju maakonnaplaneering 2030+³ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 korraldusega nr 1.1-4/78) täpsustab tingimusi kohalike omavalitsuste territooriumite üldplaneeringute koostamiseks edaspidi. Jätkuvalt on tähtsustatud tasakaalustatud ruumilist arengut. Planeeringualale maakonnaplaneering olulisi konkreetseid maakasutuspiiranguid ei sea. Planeeringualal ei asu maakonnaplaneeringus märgitud olulisi objekte ega väärtusi.

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu järgi on tegemist alaga, kus maakasutuse juhtotstarveteks on määratud osaliselt perspektiivne keskusemaa (Cp) ja osaliselt perspektiivne haljasala parkmetsamaa (HPp).

³ <https://maakonnaplaneering.ee/maakonna-planeeringud/harjuma/harju-maakonnaplaneering-2030/>

Keskusemaana (Cp) mõistetakse linna või valla keskust tähistavat segaehitusala, kus tihedalt põimuvad erineva maakasutusega alad. Keskusemaa on Rae valla üldplaneeringu kohaselt kavandatud arenevate piirkondade tuumikaladele, loomaks eeldusi nende kujunemiseks piirkonna keskusteks. Aladel on lubatud nii elamuehituse arendamine, kaubandus- ja teenindusettevõtete ning avalikke teenuseid pakkuvate asutuste rajamine kui ka sellise tootmistegevuse arendamine, millega kaasnevad olulised negatiivsed mõjud ei välju krundi piiridest ja millega ei tõuse rasketranspordi liiklustihedus elamute kontaktvööndis. Keskusemaana tähistatud alade keskusefunktsiooni tuleb rõhutada nii arhitektuuriselt - piirkonna eriilmeliseks kujundamise kaudu, kui administratiivselt - mitmeotstarbelisuse soosimisena ja avalike teenuste suunamisega keskusepiirkonda.

Haljasala ja parkmetsa maade (HP) alla kuuluvad peamiselt tehiskeskonda ja tiheasustusaladesse jäävad rohelised alad, mis täidavad nii vabaõhu puhke koha kui ka ökoloogilise puhvertsooni funktsiooni.



Joonis 1. Väljavõte kehtivast üldplaneeringust

Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava (ÜVK) aastateks 2017-2028 kohaselt asub planeeringuala ühisveevärgi ja kanalisatsiooni piirkonnas, mille vee-ettevõtjaks on määratud AS ELVESO, kes väljastab vastavad tehnilised tingimused detailplaneeringule. Detailplaneering ei mõjuta ÜVK-d.

Vastavalt Rae valla geinfosüsteemile planeeringualal algatatud ja kehtivaid detailplaneeringuid ei ole.

2.3. Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse

KSH eelhinnangu koostamise keskseks eesmärgiks on nimetatud strateegilise planeerimisdokumendiga kaasnevate keskkonnamõjude kohta informatsiooni kogumine ja analüüsimine ning keskkonnakaalutluste integreerimine planeerimise protsessi selle võimalikult varajases staadiumis ja planeeringute hierarhia suuremast tasandist alates.

Detailplaneeringu tasandit arvestades ei ole see otseseks vahendiks nt riiklike keskkonnakaalutluste muutmisel. Samas arvestab detailplaneeringu menetluse protsess riiklike normatiividega sh Euroopa Liidu normidega, mis tulenevad mh keskkonnakaalutlustest.

Lähtuvalt detailplaneeringu sisust ja planeerimisseaduse §-is 126 määratud detailplaneeringu ülesannetest, ei oma planeerimisdokument mõju keskkonnakaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse.

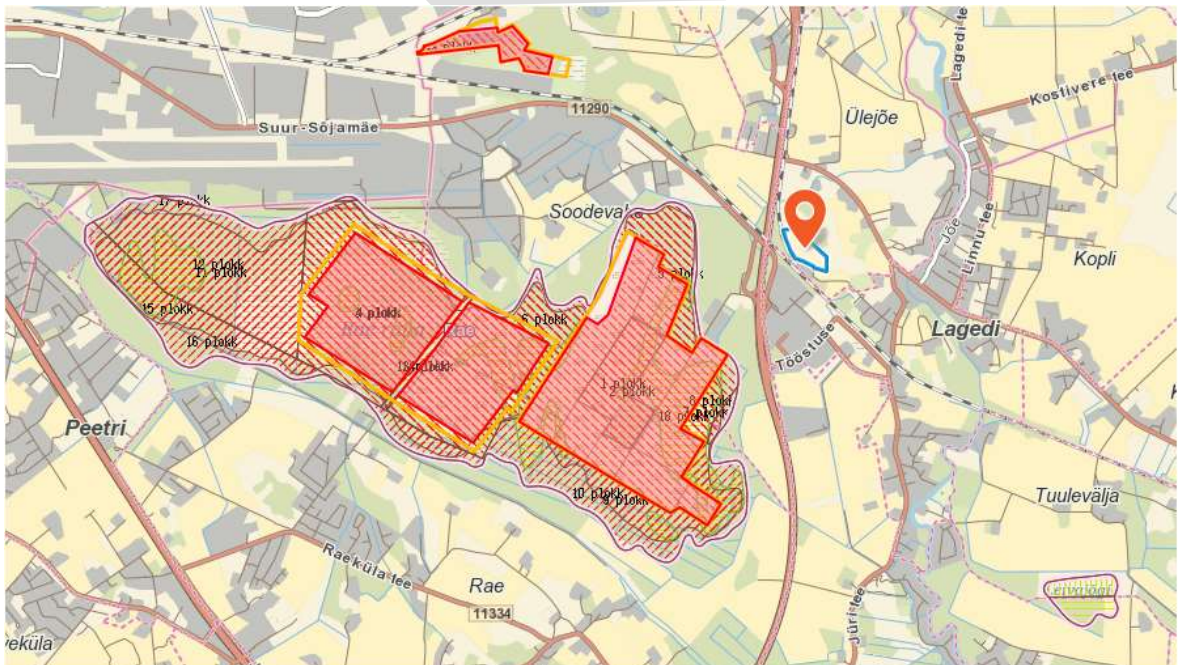
2.4. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid

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

2.4.1. Geoloogia, maavarad, mullastik ja radoon

Geoloogia. Maa-ameti geoloogia kadirakenduse kohaselt paikneb vaadeldav ala Harju lavamaal. Aluspõhjas on Ülem-Ordoviitsiumi ladestiku Viivikonna kihistu detriitne savikas lubjakivi kukersiidi vahekihtidega ning Kesk-Ordoviitsiumi ladestiku Kõrgekalda kihistu savikas lubjakivi ja mergel. Pinnakatteks on detailplaneeringu alal Järva kihistu Võrtsjärve alamkihistu liustikusetted e moreenid (saviliiv ja liivsavi, veerised ja munakad) ning Biogeenne sete, mis koosneb taimede jäänustest. Madalsooturvas on hästi lagunenenud; kuni 30% ulatuses turba mahust on taimeosad visuaalselt eristatavad.

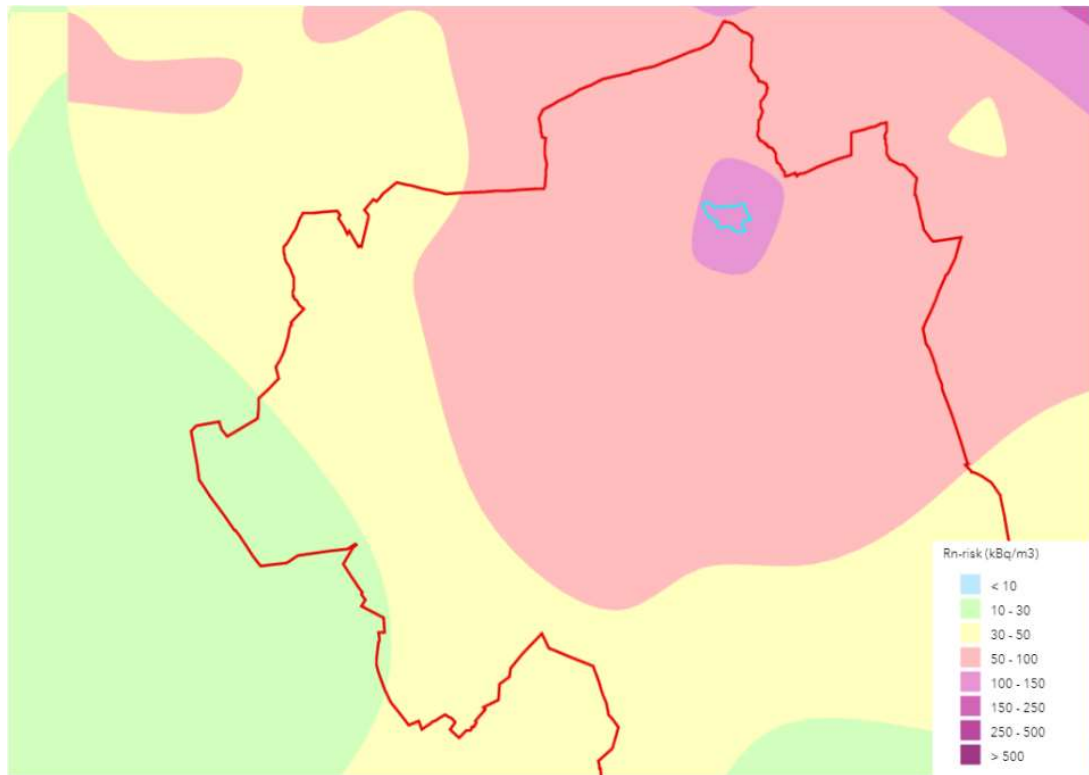
Maavarad. Vastavalt Maa-ameti maardlate kaardirakenduse andmetele (02.11.2022) on lähim kohaliku tähtsusega maardla (Rae turbatootmismaardla, registrikaardi nr 280) planeeringualast ca 3.1 km kaugusel kirde suunas. Männiku liivakarjäär (registrikaardi nr 362) asub ca 680 m kaugusel ida suunas.



Joonis 2. Piirkonnas asuvad maavarad

Mullastik. Maa-ameti mullakaardi (02.11.2022) andmete järgi on planeeringualal väga õhukesed madalsoomullad (M'), leostunud gleimullad (Go), küllastunud turvastunud mullad (Go1), gleistunud leostunud mullad (Kog) ja rähkmullad (K).

Radoon. Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal normaalse radoonisisaldusega pinnas ($100 - 150 \text{ kBq/m}^3$). Antud radooniriski levilate kaart on pigem suuremat piirkonda iseloomustav ning radooni sisaldus võib võrdlemisi väikeste vahemaade (sh detailplaneeringuga hõlmatava ala) ulatuses varieeruda üsna oluliselt.



Joonis 3. Pinnase radoonisisaldus Rae vallas

Planeeritav tegevus ei mõjuta radooni, küll aga mõjutab radoon planeeritavat tegevust. Kuivõrd kavandatava tegevusega kaasneb ka elamute ehitus, on tarvilik kasutusele võtta radoonihje meetmed, selleks tuleb eelnevalt mõõta pinnases radoonitase.

Vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsisaldus pinnaseõhus: 50 kBq/m^3 ning hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides radoonitase olema alla 300 Bq/m^3 .

Hoone ruumiõhu radooni tase peab vastama Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud normidele.

Tööruumide radooni tase peab vastama keskkonnaministri 30.07.2018 määruses nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ toodud normidele.

2.4.2. Põhja- ja pinnavesi

Vastavalt Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi andmetele (02.11.2022) jääb planeeringuala kaitsmata ning nõrgalt kaitstud põhjaveega alale. Tegevuste kavandamisel tuleb jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

Maanteeameti mürakaardi kohaselt on planeeritav ala mõjutatud Tallinna ringteest (tee 11) tuleneva müra osas. Maanteeliikluse aasta keskmine müratase päeval ajal on planeeritaval alal 64 – 50 db ning öisel ajal 59 – 45 dB.

Hoonete projekteerimisel peab arvestama EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ toodud nõudeid, et vältida ülaltoodud objektidest tulenevaid võimalike mürahäiringuid. Täpsed tingimused tuleb esitada detailplaneeringus.

Vibratsioon. Planeeritav ala külgneb raudteega. Raudteest tulenevaid andmeid vibratsiooni osas ei ole.

Õhusaaste. Keskkonnaotsuste infosüsteemi (KOTKAS) kohaselt on Keskkonnaamet väljastanud Miil OÜle paikse heiteallika käitaja registreeringu (PHRR/513484) ning Via 3L OÜle paikse käitaja registreeringu (PHRR/515394).



Joonis 5. Keskkonnaameti väljastatud load

Fooniline õhusaaste tuleneb põhiliselt transpordist ja lokaalsetest seadmetest. Rae vallas ei ole teostatud fooni mõõtmisi. Kõige lähemad õhuseirejaamad asuvad Tallinnas.

Tahked jäätmed. Planeeritaval alal ei asu tahkeid jäätmeid.

Keskkonnaotsuste infosüsteemi (KOTKAS) kohaselt on Keskkonnaamet väljastanud alljärgnevad jäätmetega seotud load:

- Vahtklaas Eesti OÜ ([JKK3700552](#)) Killustiku põik 3 – tavajäätmete käitluskoht.
- OÜ Formet Grupp ([JKK3700037](#)) Killustiku põik 3 – metallijäätmete ning tava- ja ohtlike jäätmete käitluskoht
- Eesti Keskkonnateenused AS ([JKK3700577](#)) Tehase tee/Tööstuse 7 – jäätmekäitluskoht
- VEIKOPP OSAÜHING ([JKK3700878](#)) Tööstuse põik 5 – jäätmekäitluskoht
- AS REHVIMEISTER ([JKK3700503](#)) Killustiku tee 2 – jäätmekäitluskoht

Joonis 7. Maa-ameti kaardirakenduses kajastatud soojussaared

2.4.4. Rohevõrgustik, taimestik ja loomastik

Rohevõrgustik. Planeeritav ala ei kuulu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgi rohevõrgustiku ega ka üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku piirkonda. Lähim rohevõrgustiku ala paikneb planeeritavast alast ca 260 m kaugusel lääne suunas üle Tallinna ringtee.

Taimestik. Detailplaneeringuala on maatulundusmaa sihtotstarbega. Tegu on inimtegevusest tugevalt mõjutatud keskkonnaga. Planeeringualaga hõlmatud kinnistutest on haritava ala suurus 11,15 ha, loodusliku rohumaa ala suurus on 6,61 ha ja metsamaa suurus on 2,97 ha.

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

2.4.5. Kaitstavad loodusobjektid, s.h Natura 2000 alad

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

Keskkonnaregistri ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakenduse (02.11.2022) kohaselt ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustiku alasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub. Lähim Natura 2000 ala on Pirita loodusala (RAH0000039) ca 3,2 km kaugusel põhja suunas.

Lähim kaitstav loodusobjekt on ca 180 m kaugusel ida suunas Pirita jões elavad hink (Cobitis taenia) ja võldas (Cottus gobio).

2.4.6. Muinsus- ja miljööväärtused. Väärtuslikud maastikud, pärandkooslused

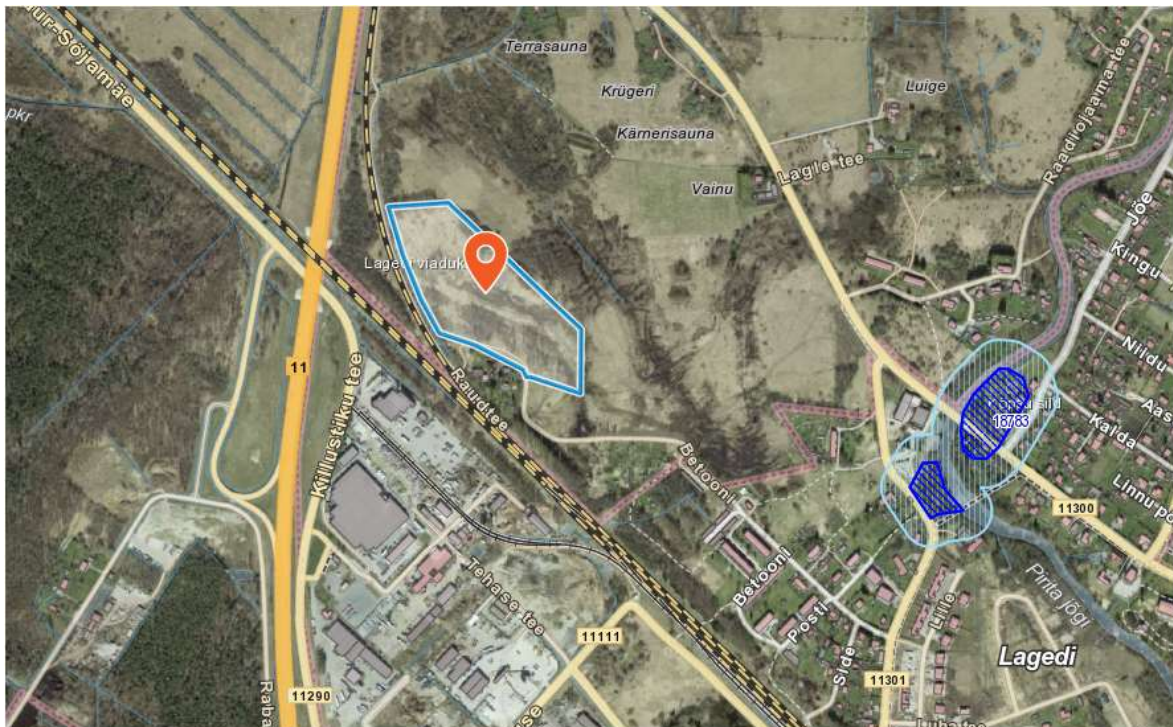
Väärtuslikud maastikud ja pärandkooslused puuduvad.

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.

Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakenduse andmetel (21.03.2022) ei asu planeeringualal kultuurimälestisi. Lähim kultuurimälestis on:

- Arheoloogiamälestis asulakoht (registrinumber 18783).

Planeeritav tegevus ei mõjuta kultuurimälestisi.



Joonis 8. Kultuuripärandi paiknemine

Lähim pärandkultuuriobjekt asub planeeritavas alast lõuna suunas ca 750 m kaugusel ja selleks on Lagedi raudteejaam (653:RTR:001).

Planeeritav tegevus ei mõjuta pärandkultuuri objekte.

3. STRATEEGILISE PLANEERIMISDOKUMENDI ELLUVIIMISEGA KAASNEV KESKKONNAMÕJU JA EELDATAVALT MÕJUTATAV ALA

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

Detailplaneeringu eesmärk on katastriüksuste jagamine, maakasutuse sihtotstarbe muutmise, ehitusõiguse määramine elamute, abihoonete, ärihoonete, lasteaia, pansionaadi püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Detailplaneeringuga elluviidav mõju jaguneb kaheks: ehitusaegne ja kasutusaegne. Ehitustegevuse all tuleb mõista teede, trasside ja hoonete ehitamist ning haljasalade rajamist.

Mõju pinnakattele, maavaradele, mullastikule

Väljakaevatava pinnase maht ei ole teada, kuid pinnast on võimalik taaskasutada samal ehitusobjektil. Planeeritava ehitustegevuse käigus kasutatakse erinevaid maavarasid nagu liiv, paekivi (killustik), vesi jne, aga nende kasutamine ei oma olulist keskkonnamõju. Pinnasetööde mahud määratakse projekteerimise etapis. Enne ehitustööde algust tuleb viljakas pinnas ehitusalustelt platsidelt koorida ning kasutada seda ala haljastustöödel.

Kavandatava ehitustegevusega kaasneb pinnase ümberpaigutamine, mille mõju on lokaalne, lühiajaline ja pöördumatu.

Pinnasele rajatakse ehitised ja infrastruktuur. Kõvakattega tumedate pindade rajamisel maapinna asemel, kaotame mulla peamised ökosüsteemi teenused, mistõttu üleujutuste ja soojussaarte mõju suureneb.

Ehitustegevuse käigus tuleb järgida ohutusnõudeid ning kasutada ainult töökorras seadmeid ja masinaid.

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

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

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

Mõju põhja- ja pinnaveele

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

Reostustundlikkus on suur looduslikult nõrgalt kaitstud põhjavee tõttu. Ehitusaegsed avariid on võimalikud, kuid vähetõenäolised, seega on vähetõenäoline, et saaste jõuab põhjavette. Avariolukordadega kaasneda võiva põhjaveereostuse tekkimise tõenäosus tuleb viia tegevustoimingutega (juhendamine, hoolsus ehitustöödel jne) miinimumi. Ehitusaegne tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju põhjaveele. Detailplaneeringus peab analüüsima planeeritava tegevuse ehitus- ja kasutusaegsete avariide võimalikkust ning mõju keskkonnale.

Piirkonna kasutamise ajal ei võeta põhja- ega pinnavett ega juhita olmereovett pinnasesse ega veekogudesse.

Hoonete varustamine veega ning olmereovee ja sademevee kanaliseerimine toimub väljaehitatud ja perspektiivselt ehitatavate võrkude baasil vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, mistõttu ei esine täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski. Ühisveevõrguga liitumisel ei ole oodata joogivee nõuetele mittevastavust või veetarbimisest tulenevat olulist keskkonnamõju. Tekkiv reovesi puhastatakse käitlemisjaamas nõuetekohaselt, sellega ei kaasne reoveega olulist keskkonnamõju planeeritaval alal.

Parklate rajamisel ja sademevee ärajuhtimisel tuleb lähtuda kehtivast standardist EVS 843 „Linnatänavad“, EVS 848:2021 „Väliskanaliseerimisvõrk“ ja muudest asjakohastest juhenditest. Sademevee minimeerimise osa peab vastama veeseaduse § 129 lõigetes 1 – 3 toodud põhimõtetele ning Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017-2028 peatükis 10.4 toodud põhimõtetele.

Suublasse juhitud sademevesi peab vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

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

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

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

Müra. Ehitustegevuse käigus tekib müra ehitusmaterjalide vedamisel, erinevate paiksete ja liikuvate mehhanismide tööst, ehitustööriistade kasutamisest jne. Ehitustööde läbiviimisel on mürahäiring tõenäoline, kuivõrd liiklustihedus suureneb ehitusaegse transpordi võrra. Ehitusaegne müra võib olla kohati häiriv, kui tehakse mürarikkeid töid.

Mürataset mõjutavad mitmed tegurid, näiteks kaugus müraallikast, teiste müraallikate olemasolu, aga ka ilmastikutingimused, pinnavormid, müratõkked jne.

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

Detailplaneeringu elluviimise tulemusel suureneb liikluskoormus ning seeläbi mõjutatakse liikluskorraldust. Liiklusmüra häiriv tegur on peamiselt seotud liikluskoormuse kasvuga piirkonnas, liikluse iseloomu ja mootorsõidukite liikide ning nende tehnilise seisukorraga. Liiklusest tulenevad müraallikad on: mootorimüra ning rehvide hõõrdumine vastu teekatet. Samad allikad põhjustavad ka vibratsiooni.

Planeerimisel tuleb ette näha meetmed müra tõkestamiseks hoonetele. Erilist tähelepanu tuleb pöörata hoonetele, mis jäävad raudtee ja maantee äärde. Lisaks tuleb planeerida visuaalse häiringu tõkestamiseks kõrghaljastust maantee poolsele küljele.

Kasutusaegne müra võib tekkida seadmetest (ventilatsioon, soojuspumbad jms), seetõttu on oluline, et need oleks paigutatud selliselt, et ei häiriks elamu- ja sotsiaalobjekte. Tehnoseadmetest lähtuvad müratasemed peavad nii planeeritaval alal kui lähedalasuvatel müratundlike hoonetega aladel vastama keskkonnaministri määruse nr 71 lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria sihtväärtustele.

Piirkonna kasutamisel tekkiv müratase võib olla mõõdukalt negatiivne.

Tagada tuleb, et nii ehitustegevuse kui ka hilisema kasutamisega ei ületaks ümbruskonnas ja hoonetes keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ ning sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ toodud norme müra ja vibratsiooni osas.

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

Hoonete rajamisel raudtee äärsesse piirkonda tuleb hoonestuse planeerimisel ja edasisel ehitamisel arvestada sealt lähtuva võimaliku vibratsiooniga.

Piirkonna kasutamisega ei kaasne eeldatavalt vibratsiooniteket. Vähesel määral võib vibratsiooni tekitada ehitusaegne autotransport, kuid selle mõju on minimaalne ja ajutine.

Ehitusaegselt tuleb tagada, et ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud norme.

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

Maa-ala valgustamisega võib kaasneda kahepidine mõju: positiivne sotsiaalne mõju (turvalisuse ja turvatunde kasv) ning negatiivne keskkonnamõju (valgusreostus). Kinnistutele rajatava hooneümbruse valgus(reostus) võib suureneda ja osutuda mõningal määral häirivaks. Kasutusaegne valgustatus on reeglina tavapärane, kuid vajab detailplaneeringu koostamise käigus analüüsimist ning vajadusel tuleb ette näha vastavad leevendusmeetmed.

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

Õhusaaste. Ehitustegevuse käigus tekib saasteaineid õhku (tahked osakesed, CO, NOx jne). Erinevatel kütustel töötavad ehitusseadmed ja asfalteerimine võivad tekitada lõhna. Ehitustööde käigus ei ole ette näha kiirgust. Eeldatavasti ei ole ehitustegevusest tulenev õhusaaste oluline, kuid kõige häirivam võib olla tahkete osakeste (tolm) heide.

Õhusaasteainete levik sõltub oluliselt meteoroloogilistest tingimustest (tuule kiirus ja suund, õhutemperatuur, õhuniiskus) ning on seetõttu pidevalt muutuv. Meteoroloogilised tingimused nagu õhutemperatuur, tuule suund ja kiirus määravad ära saasteainete püsimise ja levimise õhus. Tuulise ilmaga on saasteainete kontsentratsioonid reeglina madalamad, mis on tingitud parematest hajumistingimustest. Mida tugevam tuul, seda rohkem on õhus turbulentsideid keeriseid ning seda kiiremini õhusaaste hajub. Oluline saaste hajumist soodustav tegur on ka päikesekiirgus, mis tekitab maapinna soojendamise kaudu tõusvaid õhuvoole. Seega tekivad kohalikud õhusaaste probleemid peamiselt ebasoodsatel ilmastikutingimustel. Atmosfääriõhu kaitse seaduse (§ 8) tähenduses loetakse ebasoodsateks ilmastikutingimusteks selliseid meteoroloogilisi tingimusi, mis võivad omavahelises lühiajalises koostoimes põhjustada teatud piirkonna õhukvaliteedi halvenemist maapinnalähedases õhukihis. Sellised saasteainete akumulatsioonid soodustavad tingimused võivad näiteks omavahelises koostoimes olla temperatuuri inversioon vahetult maapinnalähedases õhukihis, vertikaalse turbulentsi puudumine ja tuulekiirus 0–2 m/s.

Välisõhu kvaliteeti reguleerib peaaesjalikult atmosfääriõhu kaitse seadus, mis seab välisõhu mõjutamise kohta esitatavad nõuded ning meetmed välisõhu kvaliteedi säilitamiseks ja parandamiseks. Antud seaduse alusel on kehtestatud õhukvaliteedi piirväärtused - saasteainete lubatav kogus välisõhu ruumalaühikus või pinnaühikule sadestunud saasteaine lubatav kogus, mis on kehtestatud teaduslike andmete alusel. Piirväärtuse kehtestamise eesmärk on vältida, ennetada või vähendada saasteaine ebasoodsat mõju inimese tervisele või keskkonnale. Piirväärtuse ületamisel eeldatakse olulise keskkonnahäiringu tekkimist.

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

Kasutusaegne mõju välisõhule tuleneb suuresti transpordist ja vähesel määral paiksetest saasteallikatest (küttekolded jms). Liiklusest pärinevate saasteainete levik välisõhus on reeglina kontsentreeritud tee vahetusse lähedusse. Saasteainete levik olulistest kontsentratsioonides piirdub tee-alaga ning selle vahetu ümbrusega, ka suure liiklusköormusega tänavate ääres küündib normväärtuse ületamise ala harva kümmekonnast meetrist kaugemale. See on eelkõige tingitud heitgaaside väljalaskevõime madalast kõrgusest maapinna suhtes. Edasi toimub saasteainete oluline hajumine (saastekontsentratsioonide lahjenemine) välisõhus, mistõttu kontsentratsioonid näiteks 20-30 m kaugusel teest on juba tagasihoidlikud, saasteained on reeglina hajunud nii horisontaal- kui ka vertikaalsuunas.

Kasutusaegselt suureneb transpordist tulenev õhusaaste aga ette ei ole näha õhusaaste olulist suurenemist. Praeguses etapis ei ole teada ettevõtete tegevus. Detailplaneeringu raames tuleb analüüsida keskkonnalubade taotlemise vajadust.

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

Ehitus- ja kasutusaegselt tuleb tagada õhukvaliteedi tasemete piirväärtused, mis on välja toodud keskkonnaministri 27.12.2016 määruses nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid“.

Piirkonna kasutamisega kaasneb neutraalne mõju.

Kavandatav tegevus ei too kaasa lõhna ega selle häiringuid.

Tahked jäätmed. Ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed kogutakse kokku, sorteeritakse ja antakse üle nõuetekohasele jäätmekäitlejale. Olmejäätmeid tekib ehitustegevuse käigus eeldatavalt vähe. Tekkivate jäätmete kogused ei ole teada. Nii detailplaneeringuga kavandatud ehitustegevuse kui hilisema hoonete/rajatiste kasutamise käigus tekkivad jäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale seadusandlusele. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatava ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud jäätmeseaduses ning Rae valla jäätmehoolduseeskirjas, kus on välja toodud ka konkreetsed tegevused. Kavandatava tegevuse jäätmete- ja energiamahukust on võimalik piirata kasutades parimaid võimalikke tehnoloogiaid. Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust.

Piirkonna ehitamise ja kasutusaegne tekkiv mõju jäätmetele on neutraalne.

Mõju rohevõrgustikule, taimestikule ja loomastikule

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

Taimestik. Mõju taimestikule avaldub peamiselt ehitustegevuse käigus, kui on vajalik ehitada uusi hooned, parkimisplatse, teid, trasse jne, millega kaasneb taimkatte eemaldamine. Teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede kasvukohti.

Mõju olemasolevale taimestikule on lokaalselt pöördumatu ja negatiivne.

Vajadusel tuleb olemasolevate puude raiel kinni pidada pesitsusrahu perioodist (15.04 – 30.06).

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

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

Loomastik. Ei ole teada, et planeeringualal on hoonete alla jääval osal elustiku jaoks olulised elupaigad või toitumisalad. Eeldatavasti võivad planeeringualal olla lindude ja väikeloomatiku elupaigad. Häiringud lindudele ja loomadele võivad tulla ehitusajal – see on lühiajaline, negatiivne ja lokaalne. Hetkel ei ole teada olemasoleva kõrghaljastusega roheala korrastamise ulatus (vanade haigete puude raie jms), mistõttu on vajalik kinni pidada pesitsusrahust.

On ilmne, et hoonete ehitamine mõjutab alaväikeloomastiku ja linnustikku negatiivselt, kuna vähenevad senised pesakohtadeks, toitumiseks ja varjumiseks sobilikud biotoopide areaal.

Mõju kaitstavatele loodusobjektidele, s.h Natura 2000 aladele

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

Mõju muinsus- ja miljööväärtustele. Väärtuslikele maastikele, pärandkooslustele

Detailplaneeringu alal ei ole väärtuslikke maastike, pärandkooslusi ega miljööväärtusi, seega ehitus- ja kasutusaegne tegevus üldtoodud väärtusi ei mõjuta.

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

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

Planeeritava tegevusega kaasneva keskkonnamõju võib jagada eelkõige kaheks - ehitiste ehitamisega (teede ja hoonete rajamine) ja ehitiste hilisema kasutamisega seotud mõjudeks. Arvestades planeeritavat ala ümbritseva ala kasutust, ei too detailplaneeringu elluviimine (sh planeeritavate ehitiste ehitamine ja nende hilisem kasutamine) kaasa olulisi mõjusid.

Nagu iga ehitustegevuse käigus, ei saa täielikult välistada avariolukordasid. Võimalikud avariolukorrad (nt ehitusmasinate lekked, inimlik hooletus) ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused on vajalik detailplaneeringu koostamise käigus läbi kaaluda. Ehitustegevuse käigus tuleb järjepidevalt kontrollida seadmete korrasolekut ning ehitustegevuse planeerimisel valida keskkonda vähimal võimalikul viisil mõjutavad lahendused. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust (nt lekete näol). Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega.

Õhusaaste on tõenäoline ehitustegevuse protsessis ehitusmasinate kasutuse tõttu. Valmishitatud ehitiste kasutamisel võib esineda teatud määral transpordist tulenevat müra- ja valgusreostust.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud (õhusaaste, valgusreostus, müra, vibratsioon), mis võivad tekitada ohtu inimese tervisele ei suurene määral, mida saab pidada oluliseks. Samuti on väike õnnetuste esinemise tõenäosus.

Detailplaneeringu kasutusaegset ohtu tervisele või keskkonnale ei ole ette näha. Piirkonnas suureneb sõidukite arv, mis tekitavad müra ja õhusaastet, kuid see ei suurene määral, mis võiks olla inimesele või keskkonnale olulise mõjuga. Kasutusaegselt võivad õnnetused esineda veeavariide, tulekahjude vm sarnase korral.

3.3. Mõju suurus ja ruumiline ulatus, s.h geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond

Detailplaneeringuga kavandatu elluviimise mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole suur ning piirneb enamike tegurite osas planeeringualaga. Kõige suurema ruumilise ulatusega on ehitusaegsed mõjud müra ja õhusaaste osas. Müra ja õhusaaste võivad hinnanguliselt kanduda soodsate tingimuste puhul 300 – 500 m kaugusele (sõltuvad tuule suunast, tugevusest, õhurõhust jne).

Detailplaneeringu realiseerimise majanduslik mõju on pigem positiivne, luues täiendavaid töökohti ning suurendades piirkonna atraktiivsust.

Eeldatavalt mõjutatav elanikkond on Lagedi alevik, mis on kiiresti arenev ning kuhu tuleb jätkuvalt uusi inimesi juurde elama.

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

Arendustegevuse tulemusena muutub olemasolev maakasutus – haritav põllumaa asendub elamu- ja transpordimaa kruntidega, kuhu on kavandatakse hoonestust ning infrastruktuuri. Põllukooslused hävivad. Planeeringuga nähakse ette kõrghaljastuse rajamist. Planeeringualal ei paikne maardlaid ega looduskaitseobjekte. Planeeringualale ulatub kultuurimälestise kaitsevöönd.

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

3.5. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele

Vastavalt Keskkonnaregistri ja Maa-ameti kaardirakenduse andmetele (02.11.2022) ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, mistõttu mõju neile puudub.

3.6. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale

Vastavalt Keskkonnaregistri ja Maa-ameti kaardirakenduse andmetele (02.11.2022) ei paikne planeeringualal Natura 2000 võrgustiku ala, mistõttu mõju sellele puudub.

4. KeHJS § 33 LÕIKES 6 NIMETATUD ASUTUSTE SEISUKOHAD

Detailplaneeringu koostamise algatamise ja KSH algatamata jätmise korralduse eelnõu koos lisadega saadeti seisukoha kujundamiseks järgnevatele ametkondadele: Keskkonnaamet, Terviseamet ja Transpordiamet.

Keskkonnaamet märgib oma XX.XX.XXX kirjas nr

Terviseamet märgib oma XX.XX.XXX kirjas nr

Transpordiamet märgib oma XX.XX.XXX kirjas nr

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

5.1. Detailplaneeringu raames teostatavad uuringud on toodud käesoleva detailplaneeringu algatamise lisa 1 punktis 8.

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

5.3. 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.

5.4. Tagada, et hoonete kasutamise ja liiklusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud müra ja vibratsiooni piirväärtusi.

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

5.6. Tagada kasutusaegsed õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määrusele nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamiskiirid“.

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

5.8. Tagada radoonihutu keskkond hoonete siseruumides, rakendades standardi EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodut.

Hoone ruumiõhu radooni tase peab vastama Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määrmuses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitismaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud normidele.

Tööruumide radooni tase peab vastama keskkonnaministri 30.07.2018 määrmuses nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ toodud normidele.

5.9. Ette näha meetmed põhjavee kaitseks, kuna planeeritav ala paikneb kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Tegevuste kavandamisel tuleb jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

5.10. Parklate rajamisel ja sademevee ärajuhtimisel tuleb lähtuda kehtivast standardist EVS 843 „Linnaänavad“ ja EVS 848:2021 „Väliskanalisisatsioonivõrk“. Detailplaneeringus peab selguma planeeritud hoonete brutopinnale vastav parkimiskohtade arv ja parkla ruumivajadus. Analüüsida, kas üldplaneeringuga ettenähtud minimaalne haljastus võimaldab vastu võtta valingvihma, mis on vajalik suunata haljasalale. Puhta ja reostunud sademevee segunemist tuleb vältida. Äravoolu reguleerimiseks ja sademevee immutamise/puhastamiseks vajalike rajatiste ruumivajadusega tuleb planeerimisel arvestada.

5.11. Sademevee minimeerimise osa peab vastama veeseaduse § 129 lõigetes 1 – 3 toodud põhimõtetele ning Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017-2028 peatükis 10.4 toodud põhimõtetele. Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrmusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“. Detailplaneeringus esitada vastavad lahendused.

5.12. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldamine eelistatult vastavalt punktides 5.10 ja 5.11 toodule või kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega.

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

5.14. Detailplaneeringu lahenduses tuleb välja töötada meetmed soojussaarte vältimiseks.

5.15. Parklate alad liigendada madal- ja kõrghaljastusega. Vältida tuleb suurte lagedate avaparklate rajamist. Suured avaparklad tuleb liigendada väiksemateks, kuni 30-kohalisteks üksusteks, kasutades haljasribasid, põõsaserinnet ning kõrghaljastust meeldiva miljöö ja varju andva keskkonna loomiseks. Parkimisalade liigendamisel haljastusega arvestatakse, et hilisem hoolduse korraldamine oleks otstarbekalt lihtne.

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

5.17. Elamumaa krundi puhul näha ette iga krundi 300 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6 m.

5.18. Ärimaa krundil peab minimaalselt 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. Analüüsida, kas üldplaneeringuga ettenähtud minimaalne haljastus võimaldab vastu võtta valingvihma, mis on vajalik suunata haljasalale. Vajadusel tuleb haljasala osa suurendada.

5.19. Raietegevuse teostamisel arvestada pesitsusrahu perioodiga (15.04 – 30.06)⁶.

5.20. Analüüsida keskkonnalubade taotlemise vajadust lähtuvalt kavandatavast tegevusest.

LÕPPJÄRELDUS

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole alust eeldada detailplaneeringu elluviimisel keskkonnaseisundi olulist kahjustamist. Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatav tegevus ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ümbritsevale keskkonnale ei ole teadaoleva info põhjal oluline ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse algatamiseks Ülejõe küla Lagedi keskuseala 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 planeerimiseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt ja käesoleva lisa 1 peatükis 5 toodu osas detailplaneeringu koostamise, projekteerimise ja ehitustegevuse käigus.

Koostas:
Pille Vals
planeeringute spetsialist

⁶ <https://keskkonnaamet.ee/pesitsusrahu>