



# RAE VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Jüri

xx. xxxxxx 2023 nr xx

### **Aruvalla küla Lilleoru, Järvemetsa, Varjumäe, Taevasmaa tee 2, Taevasmaa tee L3 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on esitanud taotluse detailplaneeringu algatamiseks Aruvalla külas. Planeeringuala suurus on ligikaudu 15,29 ha ning see hõlmab:

- Lilleoru kinnistut (registriosa nr 122102, katastritunnus 65303:003:0648, pindala 7,63 ha, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%);
- Järvemetsa kinnistut (registriosa nr 12432102, katastritunnus 65303:003:0517, pindala 57489 m<sup>2</sup>, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%);
- Varjumäe kinnistut (registriosa nr 122102, katastritunnus 65303:003:0685, pindala 8110 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa 100%);
- Taevasmaa tee 2 kinnistut (registriosa nr 12431102, katastritunnus 65303:003:0511, pindala 11073 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%);
- Taevasmaa tee L3 kinnistut (registriosa nr 13410702, katastritunnus 65303:003:0687, pindala 1395 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa 100%) ja lähiala.

Planeeringualal kehtib Rae Vallavolikogu 11.08.2009 otsusega nr 575 kehtestatud Lilleoru ja Nisumäe III kinnistute detailplaneering (planID 45425, kovID DP0502) ja Rae Vallavolikogu 10.04.2007 otsusega nr 255 kehtestatud Mullikmäe, Mullikmäe-Estra ja Järvemetsa kinnistute detailplaneering (planID 45677, kovID DP0294). Planeerimisseaduse § 140 lõike 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes nimetatud seaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest ning viidatud seaduse § 140 lõike 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Detailplaneeringu eesmärk on kinnistute sihtotstarbe muutmise, ehitusõiguse määramise ühiskondlike hoonete ja neid teenindavate abihoonete ja rajatiste püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu (edaspidi üldplaneering) kohaselt hõlmab planeeringuala tiheasustusosal osaliselt olemasoleval ühiskondlike ehitiste maa juhtotstarbega maa-ala, osaliselt hajaasustusosal olemasolevat haljasala ja parkmetsa maa juhtotstarbega maa-ala. Varjumäe kinnistu asub rohelistes võrgustikus. Üldplaneeringu mõistes tähistatakse ühiskondlike ehitiste maana nii valitsus- ja ametiasutuste maad kui ka üldkasutatavate hoonete maad (tervishoiu-, teadus-, haridus- ja lasteasutuste, spordi- ja kultuuriasutuste ning usu- ja

tavandiasutuste maad). Haljasala ja parkmetsa maade alla kuuluvad peamiselt tehiskeskkonda ja tiheasustusaladesse jäävad rohelised alad, mis täidavad nii vabaõhu puhkekoha kui ka ökoloogilise puhvertsooni funktsiooni. Tiheasustus alal ja rohelises võrgustikus on detailplaneeringu koostamise kohustus. Üldplaneeringu seletuskirja peatükis 5.3.1 märgitakse järgmist: „Igasuguse arendustegevuse korral peab säilima funktsioneeriva rohevõrgustikuna vähemalt 90 % territooriumist ning arendustegevusele peab eelnema täpsustav uuring vastava ala väärtuste hindamiseks ja rohevõrgustiku funktsionaalse toimimise tagamiseks. Nimetatud uuringu tulemustest lähtuvalt otsustab volikogu arendustegevuse lubamise.“.

OÜ Sfäär Planeeringud (registrikood 12459100) on koostanud 10.06.2022 töö nr 22/8 „Rae vald, Aruvalla küla, Varjumäe kinnistu taimkatte ülevaade ja hinnang kinnistu arendusele Rae valla rohevõrgustiku toimivusele“. Töö kokkuvõttes on kirjas, et Varjumäe kinnisasja osalisel hoonestamisel ei ole mõjusid rohevõrgustiku toimimisel ning kavandatav lahendus ei muuda eeldatavalt Rae valla üldplaneeringuga planeeritud rohelise võrgustiku põhilahendust ja rohelise võrgustiku kui terviku toimimist. Rae Vallavolikogu on 21.02.2023 otsusega nr 67 „Aruvalla külas Lilleoru, Järvemetsa, Varjumäe, Taevasmaa tee 2 ja Taevasmaa tee L3 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamise võimalikkusest“ andnud nõusoleku arendustegevuseks. Detailplaneeringu algatamine ei ole vastuolus Rae valla üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu koostamise ajal on vajalik teostada planeeringuala geodeetiline mõõdistus, pinnaseõhust radoonitaseme mõõtmised ja dendroloogiline hindamine. Planeeringu koostamise ajal tuleb hinnata planeeringu elluviimisega kaasnevat asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvat mõjusid. 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, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatav 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 Head (registrikood 11711661, aadress Harju maakond, Viimsi vald, Viimsi alevik, Tulbiaia tee 18, 74001). Detailplaneeringu algatamine ei too kaasa õigustatud ootust ühelegi osapoolele detailplaneeringu kehtestamise osas.

Arvestades eeltoodut ja lähtudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 4; planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1-4 ja 10, § 125 lõike 1 punktist 1, § 126, § 127 lõigetest 1 ja 2, § 128 lõigetest 1 ja 5-8, § 140 lõike 7; 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; OÜ Sfäär Planeeringud 10.06.2022 tööst nr 22/8 „Rae vald, Aruvalla küla, Varjumäe kinnistu taimkatte ülevaade ja hinnang kinnistu arendusele Rae valla rohevõrgustiku toimivusele“; Rae Vallavolikogu 21.02.2023 otsuse nr 67; Rae valla, huvitatud isiku ja detailplaneeringu koostaja vahel sõlmitud ja xx.xx.2022 jõustunud lepingust; huvitatud isiku poolt esitatud taotlusest; Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja maakorralduskomisjoni ettepanekust ning olles tutvunud korralduse lisaks olevate detailplaneeringu lähteseisukohtadega ja keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindanguga, Rae Vallavalitsus annab

#### **korralduse:**

1. Algatada Aruvalla küla Lilleoru, Järvemetsa, Varjumäe, Taevasmaa tee 2, Taevasmaa tee L3 kinnistute ja lähiala detailplaneering (kovID DP1235).
2. Kinnitada Aruvalla küla Lilleoru, Järvemetsa, Varjumäe, Taevasmaa tee 2, Taevasmaa tee L3 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 1.
3. Jätta algatamata Aruvalla küla Lilleoru, Järvemetsa, Varjumäe, Taevasmaa tee 2, Taevasmaa tee L3 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada korralduse lisa 2 peatükis 5 tooduga.
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 saama, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Madis Sarik  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Martin Minn  
vallasekretär

## LÄHTESEISUKOHAD

**Aruvalla küla Lilleoru, Järvemetsa, Varjumäe,  
Taevasmaa tee 2, Taevasmaa tee L3 kinnistute  
ja lähiala 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 kavatsetakse lahendada, esitab planeeringu koostamise eeldatava ajakava ning annab ülevaate planeeringu koostamiseks vajalike uuringute tegemisest ja planeeringu koostamise kaasatavatest isikutest.

Detailplaneeringu eesmärk on kinnistute sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine ühiskondlike hoonete ja neid teenindavate abihoonete ja rajatiste püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringu kovID on DP1235.

### 2. OLEMASOLEV OLUKORD

#### 2.1. Asukoht, planeeringuala suurus ja kontaktvöönd

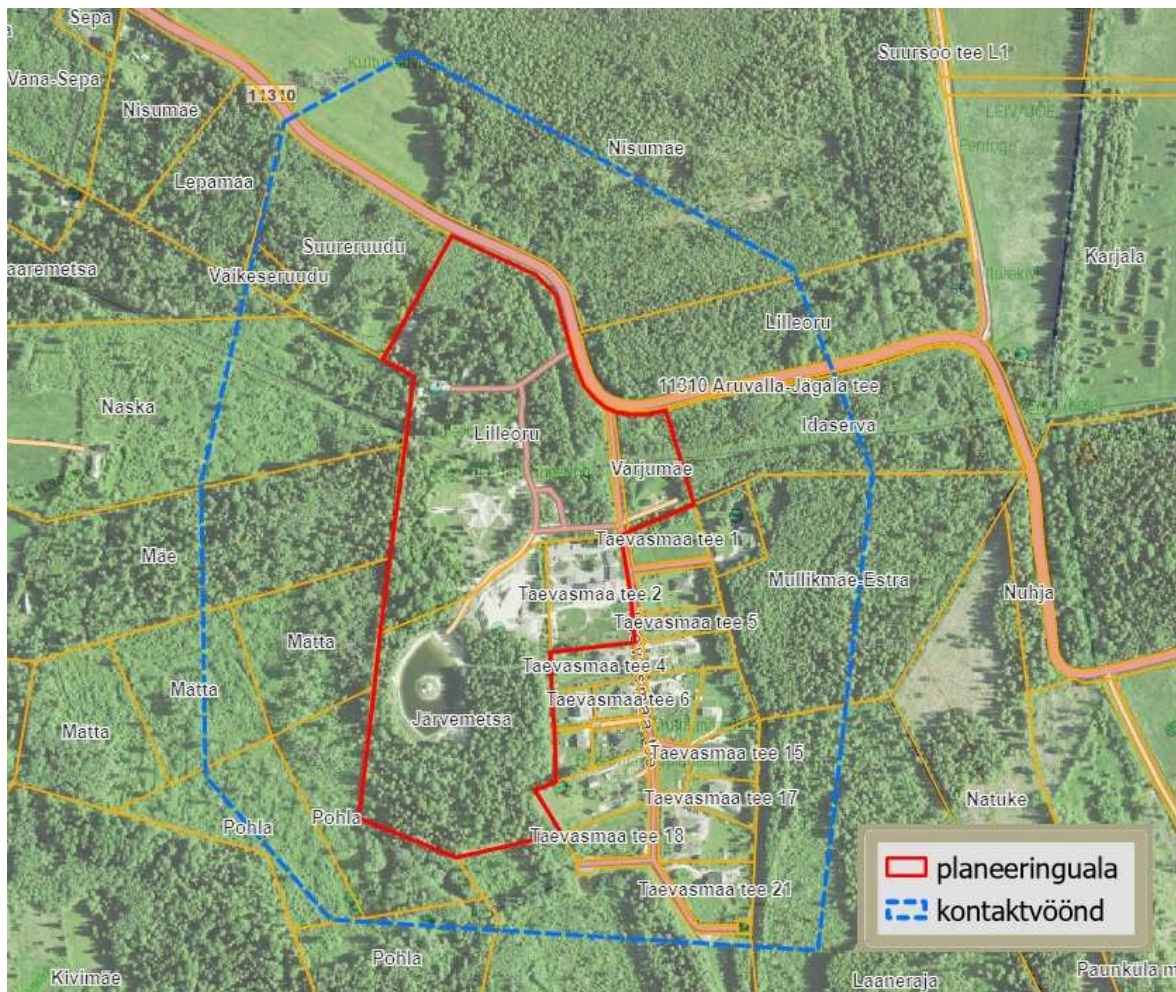
Planeeringuala asub Aruvalla külas riigitee 11310 Aruvalla-Jägala tee ääres. Juurdepääs kinnistutele on riigiteelt 11310 Aruvalla-Jägala.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 15,29 ha ning see hõlmab:

- Lilleoru kinnistut (registriosa nr 122102, katastritunnus 65303:003:0648, pindala 7,63 ha, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%);
- Järvemetsa kinnistut (registriosa nr 12432102, katastritunnus 65303:003:0517, pindala 57489 m<sup>2</sup>, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%);
- Varjumäe kinnistut (registriosa nr 122102, katastritunnus 65303:003:0685, pindala 8110 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa 100%);
- Taevasmaa tee 2 kinnistut (registriosa nr 12431102, katastritunnus 65303:003:0511, pindala 11073 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%);
- Taevasmaa tee L3 kinnistut (registriosa nr 13410702, katastritunnus 65303:003:0687, pindala 1395 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa 100%) ja lähiala.

Kontaktvööndina käsitletakse planeeringuala lähiümbrust.





## 2.2. Hoonestus, haljastus, tehnovõrgud ja piirangud

Ehitisregistri andmetel paikneb Lilleoru katastriüksusel majandushoone-saun (ehr kood 120214080), tempel (ehr kood 121348315), üksikelamu (ehr kood 120257872), laste mänguväljak (ehr kood 220608811), abihoone-kelder (ehr kood 120609103), käsitöökoda (ehr kood 120598086), mängumaja (ehr kood 120630535) ja varjualune (ehr kood 291666659), Järvemetsa katastriüksusel tiik (ehr kood 221349837) ja Lilleoru madalseiklusrada (ehr kood 221296015), Taevasmaa tee 2 katastriüksusel külustuskeskus (ehr kood 120659804) ja ajutine õppeklass (ehr kood 121322631). Katastriüksused on kõrghaljastatud. Planeeringuala on varustatud tehnovõrkudega. Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused:

- avalikult kasutatav tee ja selle kaitsevöönd;
- puurkaev ja selle sanitaarkaitseala;
- elektripaigaldised ja nende kaitsevööndid.

## 3. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUU ALUSMATERJAL

- 1) Planeerimisseadus;
- 2) Ehitusseadustik;
- 3) Rae valla üldplaneering (Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsus nr 462);
- 4) Rae vald, Aruvalla küla, Varjumäe kinnistu taimkatte ülevaade ja hinnang kinnistu arendusele Rae valla rohevõrgustiku toimivusele (OÜ Sfäär Planeeringud 10.06.2022 töö nr 22/8);

- 5) Aruvalla külas Lilleoru, Järvemetsa, Varjumäe, Taevasmaa tee 2 ja Taevasmaa tee L3 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamise võimalikkusest (Rae Vallavolikogu 21.02.2023 otsus nr 67);
- 6) Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas (Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11);
- 7) Haljastuse hindamise meetodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);
- 8) Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
- 9) Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
- 10) Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu 20.09.2016 määrus nr 58);
- 11) Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
- 12) Rae valla jäätmehoolduseeskiri (Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73);
- 13) Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23);
- 14) Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13);
- 15) Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14);
- 16) kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud;
- 17) 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. Planeeritaval krundil määrata ehitusõigus PlanS § 126 lõike 4 kohaselt.

4.1.2. Hoonestusala määramisel arvestada teekaitsevööndit, krundi piire, tuleohutuskujasid, tehnovõrke ning juurdepääsuteid. Hoonestusala kaugus krundi piirist minimaalselt 4 m. Näidata võimalikud hoonete (sh abihoonete) asukohad.

4.1.3. Kruntide ehitusõiguse määramisel arvestada alljärgnevate näitajatega:

Näitaja	Ühiskondlike ehitiste maa	Üldkasutatav maa
Lubatud krundi kasutamise sihtotstarve	määrata planeeringuga	
Krundi minimaalne suurus (m <sup>2</sup> )		
Hoonete <sup>1</sup> suurim lubatud arv krundi kohta, põhihoone/abihooned		
Hoonete <sup>2</sup> suurim lubatud ehitisealune pind krundi pindalast (%)		
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (m)	põhihoone 12, abihoonete kõrgus määrata planeeringuga	
Hoonete suurim lubatud sügavus	määrata planeeringuga	

<sup>1</sup> Sh ehitusloakohustusega hooned

<sup>2</sup> Sh ehitusloakohustusega hooned

Hoonete maapealne / maa-alune korruselisus	põhihoone 2 / -1 abihoone 1 / 0
Hoonete katuse tüübid	määrata planeeringuga
Hoone ±0.00	
Hoonete tuleohutus	
Rajatiste <sup>3</sup> lubatud maksimaalne kõrgus	määrata planeeringuga

4.1.4. Hoonestustingimuste väljatöötamisel tuleb arvestada olemasoleva väljakujunenud keskkonnaga. Ehitiste välimus peab olema visuaalselt nauditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ning ümarpalgi kasutust.

4.1.5. Transpordimaale ehitusõigust ei määrata.

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

4.1.7. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

## 4.2. Haljastus ja heakord

4.2.1. Väärtuslik kõrghaljastus säilitada. Suuremad kui 20-kohalised parklad liigendada kõrghaljastusega.

4.2.2. Piirete vajadust kaaluda ja vajadusel sätestada detailplaneeringus piirete maksimaalne lubatud kõrgus. Põhijoonisel näidata võimalike piirete asukohad, väravad ei tohi avaneda tee poole. Rohevõrgustikus ei ole piirete rajamine lubatud.

4.2.3. Lahendada heakorrasutus ja jäätmehooldus. Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkiinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes. Konteineritele näha ette jäätmemaja või varjestada konteinerid piiretega, mille kõrgus maksimaalselt 1,5 m.

## 4.3. Liikluskorraldus

4.3.1. Juurdepääs katastriüksustele näha ette riigiteelt 11310 Aruvalla-Jägala.

4.3.2. Krundisisesed jalgratta- ja jalgteed kavandada vähemalt tasemega „hea“.

4.3.3. Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas esitada parkimiskohtade arv. Parkimine lahendada krundipõhiselt vastavalt konkreetse hoone kasutusele ja kehtivale parkimismormatiivile EVS 843 „Linnatänavad“. Arvestada ka jalgrataste parkimise vajadusega ja elektriauto laadimistaristuga.

## 4.4. Tehnovõrgud

Tehnovarustus lahendada planeeringualal lokaalselt. Anda tehnovõrkude koondplaan koos uute tehnovõrkude äranäitamise ja kooskõlastatult tehnovõrkude valdajatega. Koondplaani alusplaanina kasutada vormistatud detailplaneeringu joonist M 1:500 või 1:1000. Vajadusel määrata tehnovõrkude jaoks servituudid või kitsendused. Planeeringuala peab haarama kogu võrguühenduse. Tehnilised tingimused taotleb tellija või projekteerija võrguvaldajalt vastavalt nende vahelisele lepingule.

<sup>3</sup> Hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitist. Rajatis on ehitist, mis ei ole hoone.

- 4.4.1. Vesi ja kanalisatsiooni lahendada lokaalselt.
- 4.4.2. Elektrivarustus lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele.
- 4.4.3. Sidevarustus lahendada vastavalt sideoperaatori tehnilistele tingimustele.
- 4.4.4. Hoonete soojavarustus lahendada lokaalselt.
- 4.4.5. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaažvee kõrvaldus kruntidelt, välistada vee valgumine naaberkatastriüksustele ja transpordimaa katastriüksustele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademe- ja drenaažvee ärajuhtimise lahenduse tehniliste tingimuste osas pöörduda Aktsiaselts 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 Keskonnaamet Maa-amet Päästeamet Põhja päästikeskus Elektrilevi OÜ Aktsiaselts ELVESO	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 situatsiooniskeem, 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 ning kehtetuks muutuvate detailplaneeringute jooniseid koos PlanS § 4<sup>1</sup> lõikes 6 nimetatud andmete ja dokumentidega. 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. Detailplaneeringu seletuskirjas esitada detailplaneeringu elluviimise tegevuskava. Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Rae vallas 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 paber kandjal (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 paber kandjal esitatakse detailplaneeringust 2 eksemplari (värviline trükk).

6.5. Uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks (PlanS § 140 lg 8). Detailplaneeringu koosseisus esitada andmed ja dokumendid PlanS § 4<sup>1</sup> lõike 6 kohaselt.

## **7. PLANEERINGU KOOSTAMISE EELDATAV AJAKAVA**

- 1) Planeeringu algatamine ja algatamisest teavitamine: üks kuu;
- 2) planeeringu põhilahenduse koostamine ja läbivaatamine: kaks kuud;
- 3) planeeringu kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine: kaks kuud;
- 4) planeeringu vastuvõtmine: üks kuu;
- 5) planeeringu avaliku väljapaneku, vajadusel arutelu korraldamine: üks kuni kolm kuud;
- 6) planeeringu esitamine vajadusel heakskiitmiseks: üks kuni kolm kuud;
- 7) planeeringu kehtestamine ja kehtestamisest teavitamine: üks kuu.

PlanS § 139 lg 2 kohaselt detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tehakse hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates.

## **8. PLANEERINGU KOOSTAMISEKS VAJALIKUD UURINGUD JA ANALÜÜSID**

Detailplaneeringu koostamise ajal on vajalik teostada:

- 1) planeeringuala geodeetiline mõõdistus;
- 2) dendroloogiline hindamine - puittaimestiku dendroloogiline hindamine teostada vastavalt Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusele nr 18 „Haljastuse hindamise meetodika ning avaliku ala haljastuse nõuded“;
- 3) pinnaseõhust radoonitaseme mõõtmised - pinnaseõhust radoonitaseme mõõtmised koostada standardi EVS-ISO 11665-11 „Pinnaseõhu kontrollimeetod proovivõtuga sügavusest“ kohaselt. Selgitada välja radooniohje meetmete rakendamise vajadus;
- 4) planeeringu koostamise ajal tuleb hinnata planeeringu elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid. Vajadusel näha ette leevendusmeetmete rakendamise tingimused;
- 5) täiendavate uuringute ja analüüside vajadus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

## **9. RAE VALLA GEOINFOSÜSTEEM**

Infot Rae valla detailplaneeringute kohta saab Rae valla geoinfosüsteemist <https://map.rae.ee/>. Süsteem võimaldab tutvuda ja infot saada kehtivate ja algatatud detailplaneeringute kohta, tutvuda ja alla laadida detailplaneeringu menetlusdokumentide ja materjalidega ning saada infot detailplaneeringu menetlusstaadiumi kohta.

## **10. LÄHTESEISUKOHTADE KEHTIVUS, MUUTMINE JA KOOSTAJA**

Lähteseisukohad kehtivad üks aasta lähteseisukohtade kinnitamisest.

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

Koostas:

Enelin Alter

planeeringute arhitekt

EELENÕU

**Aruvalla küla Lilleoru, Järvemetsa, Varjumäe,  
Taevasmaa tee 2, Taevasmaa tee L3 kinnistute  
ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju  
strateegilise hindamise eelhindang**

## **1. TAUST**

Detailplaneeringu eesmärk on kinnistute sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine ühiskondlike hoonete ja neid teenindavate abihoonete ja rajatiste püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu (edaspidi üldplaneering) kohaselt hõlmab planeeringuala tiheasustusosalal osaliselt olemasoleval ühiskondlike ehitiste maa juhtotstarbega maa-ala, osaliselt hajaasustusosalal olemasolevat haljasala ja parkmetsa maa juhtotstarbega maa-ala. Varjumäe kinnistu asub rohelises võrgustikus. Üldplaneeringu mõistes tähistatakse ühiskondlike ehitiste maana nii valitsus- ja ametiasutuste maad kui ka üldkasutatavate hoonete maad (tervishoiu-, teadus-, haridus- ja lasteasutuste, spordi- ja kultuuriasutuste ning usu- ja tavandiasutuste maad). Haljasala ja parkmetsa maade alla kuuluvad peamiselt tehiskeskkonda ja tiheasustusaladesse jäävad rohelised alad, mis täidavad nii vabaõhu puhkekoha kui ka ökoloogilise puhvertsooni funktsiooni. Tiheasustus alal ja rohelises võrgustikus on detailplaneeringu koostamise kohustus. Üldplaneeringu seletuskirja peatükis 5.3.1 märgitakse järgmist: „Igasuguse arendustegevuse korral peab säilima funktsioneeriva rohevõrgustikuna vähemalt 90 % territooriumist ning arendustegevusele peab eelnema täpsustav uuring vastava ala väärtuste hindamiseks ja rohevõrgustiku funktsionaalse toimimise tagamiseks. Nimetatud uuringu tulemustest lähtuvalt otsustab volikogu arendustegevuse lubamise.“.

Planeeritav ala ja kontaktvööndi piir on toodud otsuse 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 nimetatamata 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.

Eelhinnangu koostamisel on lähtutud KeHJS § 33 lõigetes 3 – 6 toodud nõuetest ning Keskkonnaameti kodulehel olevast juhendist: Eelhindamine. KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine<sup>4</sup> (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**

Planeeritav maa-ala kinnistutest on mitmete hoonetega hoonestatud Lilleoru kinnistu, kus paiknevad park, templid, elamu, kelder-abihoone, saunamaja, aiakuur, töökoda, mesinikumaja, paviljonid, relssidel liikuvad kergkasvuhooned jms teised abihooned ja Taevasmaa 2 kinnistu, millel asub MTÜ Lilleoru keskuse koolihoone koos abihoonete ja ajutiste põhikooli moodulklasside hoonega.

Järvemetsa kinnistul asub suurem tiik ja üks alla 20 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga väikehoone ning pinnasekuhila ning Varjumetsa kinnistul asub poolkuu kujuline pinnasekuhila.

Detailplaneering suurendab üld- ja ühiskondlike maid, täpsustades Varjumäe maaüksuse osas ühiskondlike hoonete maad.

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 käesoleval ajal teada.

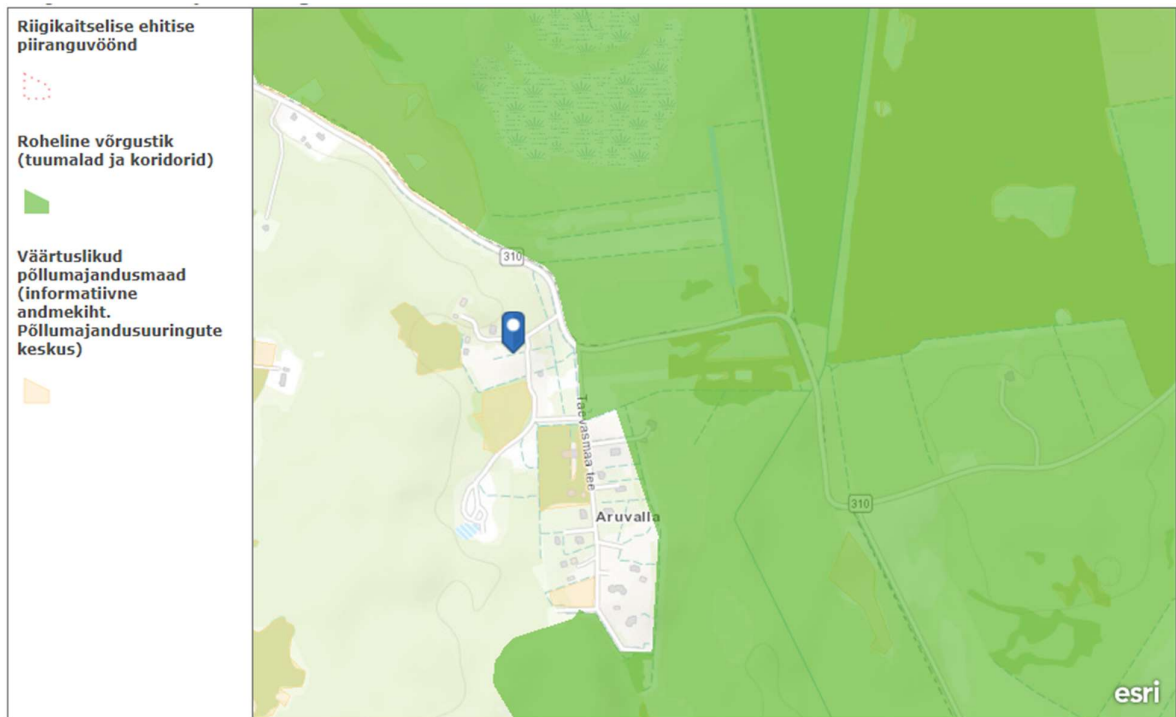
### **2.2. Missugusel määral mõjutab strateegiline planeerimisdokument teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit**

Harju maakonnaplaneering 2030+<sup>5</sup> (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.

Planeeritav ala asub osaliselt maakondliku tähtsusega rohevõrgustikus. Rohelise võrgustiku planeerimise eesmärgiks on eelkõige loodus- ja keskkonnakaitseliselt põhjendatuma ruumi struktuuri tagamine, tuginedes erinevatele arengusuundumustele, infrastruktuuride paiknemise ja vajaduste analüüsile.

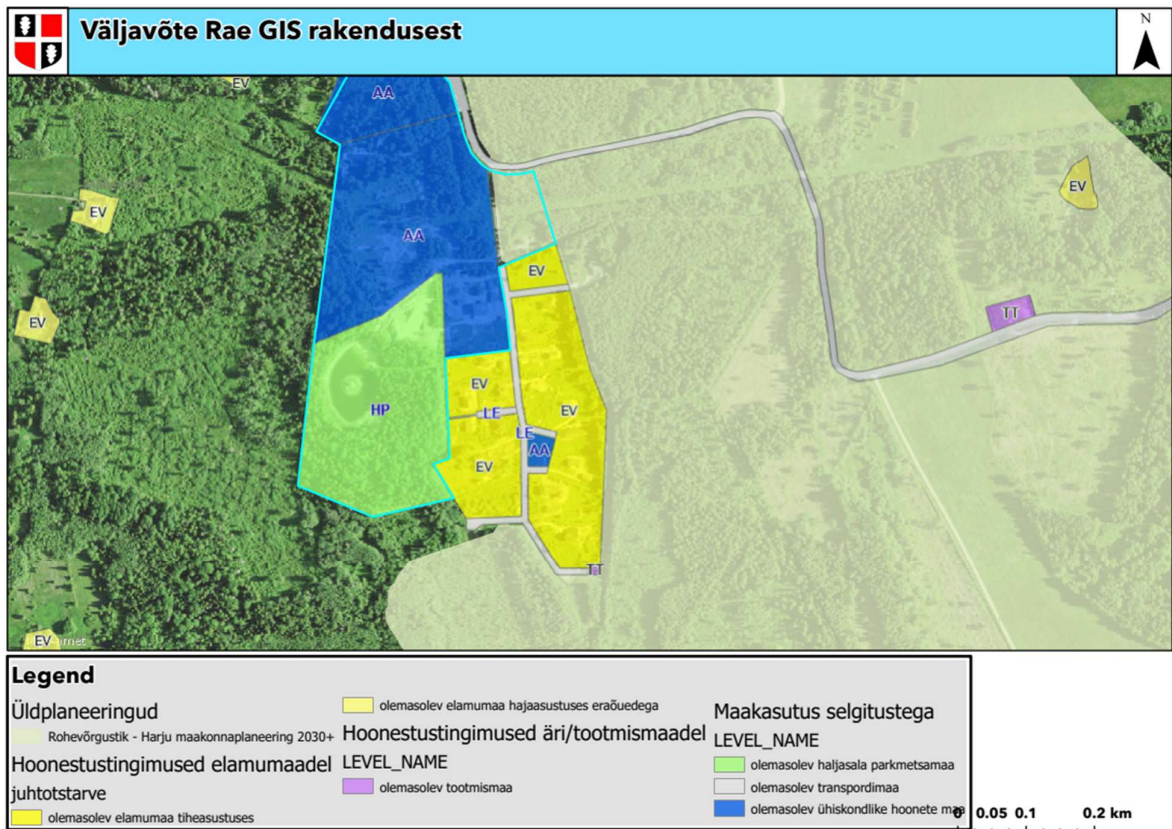
<sup>4</sup> <https://keskkonnaamet.ee/keskkonnakasutus-keskkonnatasu/keskkonnakorraldus/keskkonnamoju-strateegiline-hindamine#juhendid>

<sup>5</sup> <https://maakonnaplaneering.ee/maakonna-planeeringud/harjumaa/harju-maakonnaplaneering-2030/>



Joonis 1. Väljavõte kehtivast maakonnaplaneeringust

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu kohaselt hõlmab planeeringuala tiheasustusosal osaliselt olemasoleval ühiskondlike ehitiste maa juhtotstarbega maa-ala, osaliselt hajaasustusosal olemasolevat haljasala ja parkmetsa maa juhtotstarbega maa-ala. Varjumäe kinnistu asub rohelises võrgustikus. Üldplaneeringu mõistes tähistatakse ühiskondlike ehitiste maana nii valitsus- ja ametiasutuste maad kui ka üldkasutatavate hoonete maad (tervishoiu-, teadus-, haridus- ja lasteasutuste, spordi- ja kultuuriasutuste ning usu- ja tavandiasutuste maad). Haljasala ja parkmetsa maade alla kuuluvad peamiselt tehiskeskkonda ja tiheasustusaladesse jäävad rohelised alad, mis täidavad nii vabaõhu puhkekoha kui ka ökoloogilise puhvertsooni funktsiooni.



Joonis 2. Väljavõte kehtivast üldplaneeringust

Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava (ÜVK) aastateks 2017-2028 kohaselt asub planeeringuala hajaasustuses, kus tuleb vee- ja kanalisatsioonisüsteem lahendada lokaalselt.

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

### 2.3. Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonkaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse

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

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

Lähtuvalt detailplaneeringu sisust ja PlanS § 126 määratud detailplaneeringu ülesannetest, ei oma planeerimisdokument mõju keskkonkaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse.



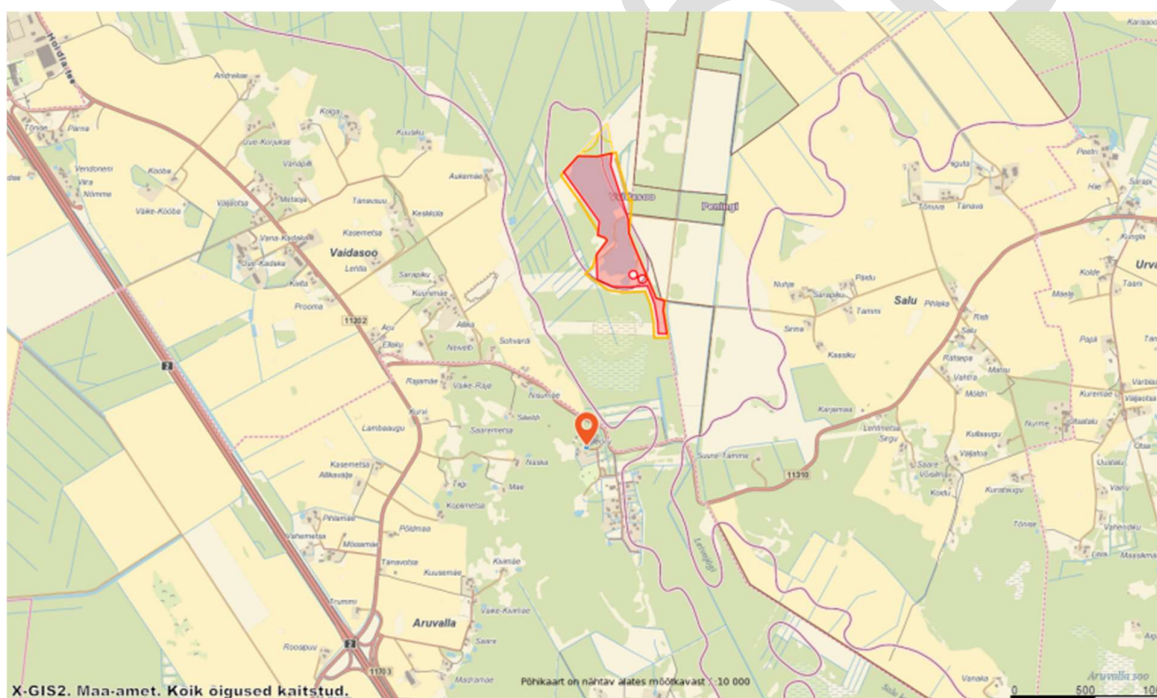
## 2.4. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid

Loodusvarade väljaselgitamisel ja keskkonna vastupanuvõime hindamisel lähtutakse Maa-ameti geoportaali<sup>6</sup> muldade, geoloogia, kitsenduste, maardlate, looduskaitse ja Natura 2000, kultuurimälestiste ja maaparandussüsteemide jt kaardirakenduste ning Keskkonnaagentuuri Keskkonnaregistri andmetest.

### 2.4.1. Geoloogia, maavarad, mullastik ja radoon

Geoloogia. Maa-ameti geoloogia kardirakenduse kohaselt paikneb vaadeldav ala Harju lavamaal. Aluspõhjas on Ülem-Ordoviitsiumi ladestiku Rägavere kihistu peit- ja mikrokristalne lubjakivi. Pinnakattes on Järva kihistu Võrtsjärve alamkihistu liustikusetted e moreenid (saviliiv ja liivsavi, veerised ja munakad).

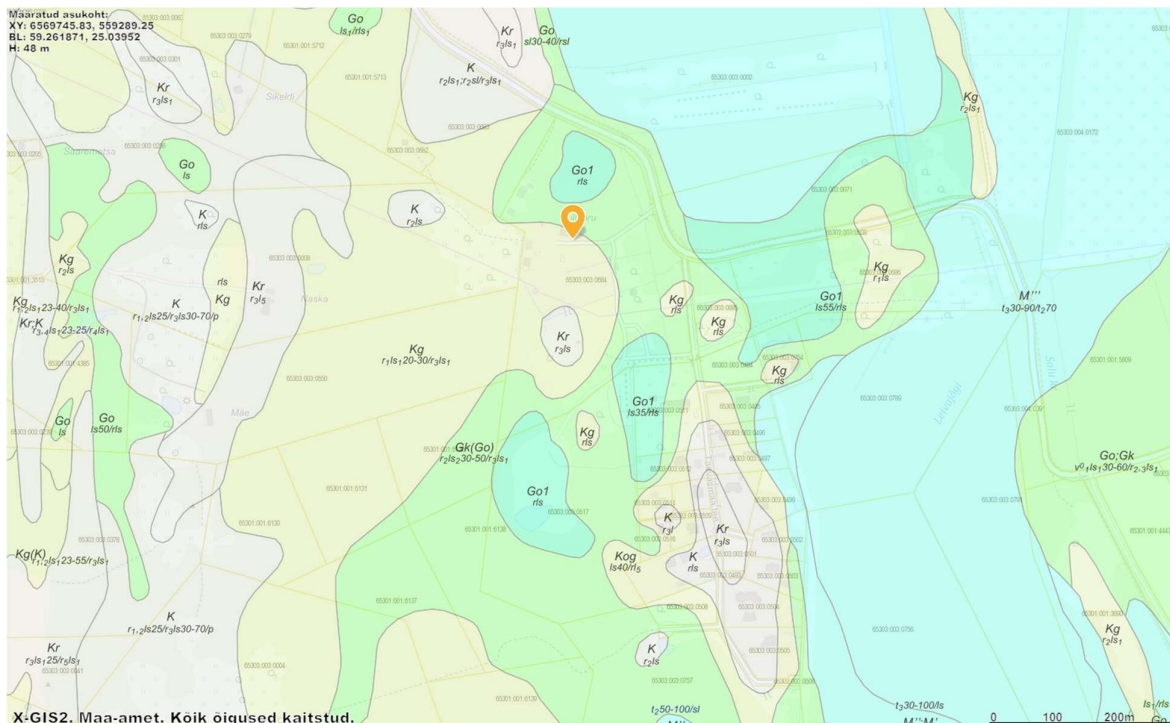
Maavarad. Vastavalt Maa-ameti maardlate kaardirakenduse andmetele (03.03.2023) on lähim kohaliku tähtsusega kaevandataav maardla (Vaidasoo liivakarjäär), kuhu on väljastatud kavandamis luba HARM-107 kehtivusega 28.06.2028. Liivakarjäär asub planeeringualast ca 660 m kaugusel kirde suunas.



Joonis 3. Piirkonnas asuvad maavarad

Mullastik. Maa-ameti mullakaardi (03.03.2023) andmete järgi on planeeringualal on tugevalt liigniisked mullad ehk küllastunud turvastunud mullad (Go1), rähksed gleimullad (Gk) ning koreserikkad rähkmullad (Kr), gleistunud rähkmullad (Kg).

<sup>6</sup> <https://geoportaal.maaamet.ee/est/Kaardirakendused-p2.html>



Joonis 4. Piirkonna mullastik

Radoon. Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal normaalse radoonisisaldusega pinnas (30 – 50 kBq/m<sup>3</sup>). Antud radooniriski levilate kaart on pigem suuremat piirkonda iseloomustav ning radooni sisaldus võib võrdlemisi väikeste vahemaade (sh detailplaneeringuga hõlmatava ala) ulatuses varieeruda üsna oluliselt.

Planeeritav tegevus ei mõjuta radooni, küll aga mõjutab radoon planeeritavat tegevust. Eeldatavasti 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<sup>3</sup> ning hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides radoonitase olema alla 300 Bq/m<sup>3</sup>.

#### 2.4.2. Põhja- ja pinnavesi ning maaparandussüsteemid

Detailplaneeringuga hõlmatud ala on Maa-ameti kaardirakenduse põhjavee loodusliku kaitstuse kaardi andmete (03.03.2023) kohaselt keskmiselt ja nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, mistõttu on edasises planeerimismenetluses vajalik ette näha meetmed põhjavee kaitseks. Tegevuste kavandamisel tuleb jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

Planeeringualal on Ülem-Devoni veekompleksi, Narva veepideme ja Siluri-Ordoviitsiumi (S-O) veekompleksi lähelised ja karstunud kivimid veeandvusega 0,1...0,5 ls-1m-1.

Planeeritaval alal asuvad VEKA (03.03.2023) andmetel puurkaevud:

- Puurkaev olmevee saamiseks PRK0017046<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> <https://veka.keskkonnainfo.ee/veka.aspx?pkArvestus=-958033260>



- Hüdrokeoloogilise uuringu puurkaev PRK0001965 300 m kaugusel kagu suunas registrinumbriga PRK0018589<sup>8</sup>.

Planeeringuala külgneb olemasoleva maaparandusehitise reguleeriva võrguga KATSEPUNKT (maaparandussüsteemi kood 4109220020610).

Planeeritaval alal asuvad kraavid, mis on vajalikud liigvee ärajuhtimiseks.



Joonis 5. Piirkonna põhja- ja pinnaveehaarded ning maaparandussüsteemid

### 2.4.3. Heited: müra ja vibratsioon, õhusaaste, tahked jäätmed, nõrgvesi, ohtlikud ja suurõnnetuse ohuga ettevõtted, soojusaared

Müra. Rae valla mürakaardi kohaselt on olemasoleva liikluse müra päevane tase kuni 40 dB ja öine tase kuni 40 dB.

Vibratsioon. Planeeritaval alal ega selle ümbruses ei ole vibratsiooni põhjustavaid objekte.

Õhusaaste. Keskkonnaotsuste infosüsteemi (KOTKAS) kohaselt ei asu planeeritava ala läheduses õhusaasteluba omavaid objekte. Fooniline õhusaaste tuleneb põhiliselt transpordist ja lokaalsetest seadmetest. Rae vallas ei ole teostatud fooni mõtmisi. Kõige lähemad õhuseirejaamad asuvad Tallinnas.

Tahked jäätmed. Planeeritaval alal ei asu tahkeid jäätmeid.

Nõrgvesi. Planeeritaval alal ei ole nõrgvett.

Ohtlikud ja suurõnnetuse ohuga ettevõtted. Planeeritava ala läheduses ei ole antud ettevõtteid.

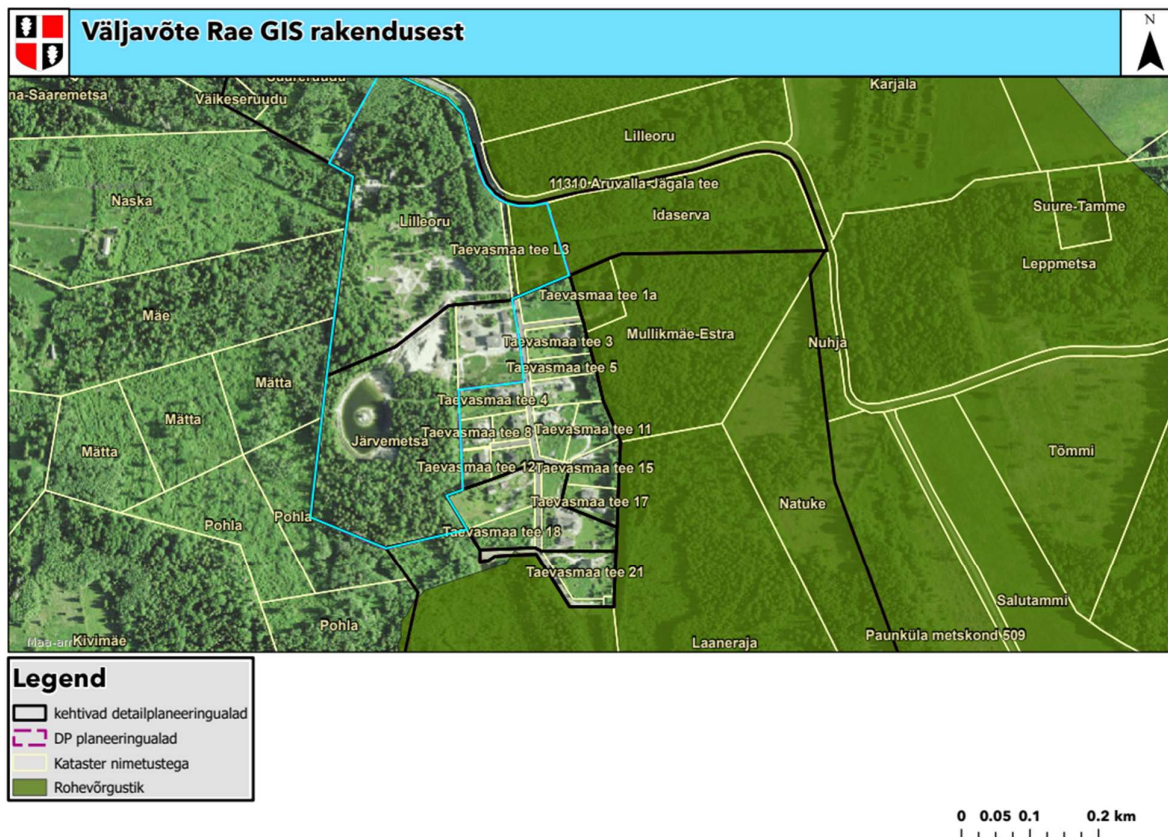
Soojusaared. Planeeritaval alal ei ole registreeritud Maa-ameti soojusaarte kaardirakenduses soojusaari.

Planeeritavat ala läbivad kõrgepingeliinid.

<sup>8</sup> <https://veka.keskkonnainfo.ee/veka.aspx?pkArvestus=1909899872>

#### 2.4.4. Rohevõrgustik, taimestik, võõrliigid ja loomastik

Rohevõrgustik. Planeeringuala kuulub Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgi rohevõrgustiku ning Rae valla üldplaneeringu kohases hajaasustusalal olemasolevat haljasala ja parkmetsa maa juhtotstarbega maa-ala.



Joonis 6. Rohevõrgustiku paiknemine planeeringualal

Planeeringualale on Kertu Kõll ja Piret Põllendik koostanud 2022 aastal „Rae vald, Aruvalla küla, Varjumäe kinnistu taimkatte ülevaade ja hinnang kinnistu arendusel Rae valla rohevõrgustiku toimivusele“ (edaspidi uuring).

Uuringus tuuakse välja, et: *“Üle poole Varjumäe maaüksusest on väheväärtuslik lage ala ja elektriliini alune võsastuv ala Keset Varjumäe maaüksust paikneb väheväärtusliku taimkattega tehisnõlv, mis võib oma suhteliselt järsu nõlva tõttu olla paljudele väikeimetajate liikidele barjääriks. Olulise tähtsusega metsa-ala paiknevad maaüksuse põhjaosas ja idaservas. Ehkki haljastuslikult väheväärtuslik, on elupaigana oluline ala põhjaosas kasvav liigniiske lehtpuu puistu. [...] Maaüksus moodustab roheline koridori laiuselt 10% ja kogupindalast ca 0,5%.”*

Looduslik ala on ca 60% territooriumist. Umbes 20% territooriumist on kaetud siseteede, platside ja parklatega ja umbes 20% vahemikku jääb hoonete ja nende lähiümbruse ala.

Võõrliigid. Teadaoleval ei esine planeeringualal taimestikuga seotud võõrliike.

Loomastik. Uuringus tuuakse välja, et: *„Loomastiku ja linnustiku uuringut alal läbi ei viidud. Tõenäoliselt pole tegemist antud maaüksuse puhul prioriteetse ulukite toitumisala ega ka rändekohana. Loomade liikumist (nt rebased, kitsed) võib vahel esineda, kuid Varjumäe maaüksus paikneb inimasustuse serval (lõuna pool paiknevad elamud) ja*



terviklikumad suured metsamassiivid paiknevad Aruvalla-Jägala maanteest põhja pool ja maaüksusest ida pool.“

#### 2.4.5. Kaitstavad loodusobjektid, s.h Natura 2000 alad

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

Keskonnaregistri ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakenduse (03.03.2023) 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.

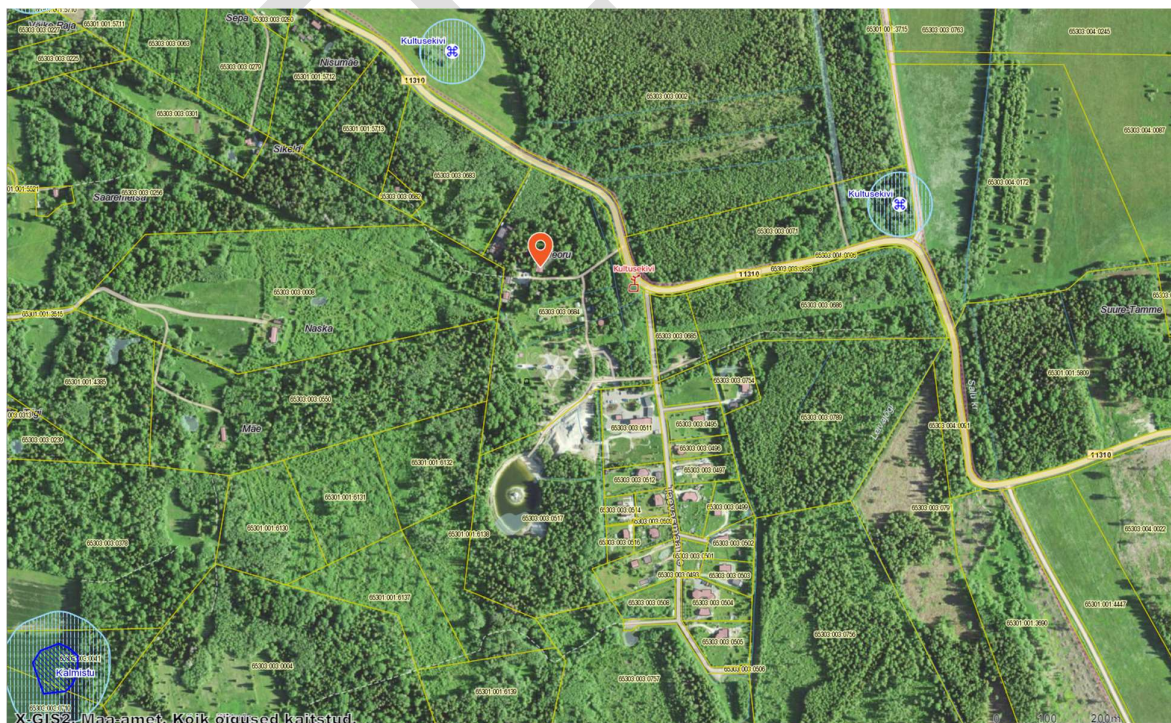
Looduskaitse objekte planeeringualal ei asu.

Lähim Natura 2000 ala on Paraspõllu loodusala (EELIS kood RAH0000459) ca 4,3 km kaugusel kirdes.

#### 2.4.6. Muinsus- ja miljöväärtused. Väärtuslikud maastikud, pärandkooslused

Väärtuslikud maastikud ja pärandkooslused puuduvad.

Muinsuskaitse seadus 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.



Joonis 7. Piirkonnas asuvad kultuurimälestised

Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakenduse andmetel (03.03.2023) asuvad lähimad kultuurimälestised alljärgnevalt:

- Kultusekivi (kultuurimälestiste register 18884) ca 208 m kaugusel põhja suunas
- Kultusekivi (kultuurimälestiste register 18885) ca 430 m kaugusel ida suunas
- 

Pärandkultuuri objektidest asuvad piirkonnas:

- Kultusekivi (registreerimisnumber 653:KUL:001)

Planeeritav tegevus ei mõjuta kultuurimälestisi.

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

Detailplaneeringuga kavandatu ei ole otseselt seotud jäätmekäitluse või veekaitsega ega Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide ülevõtmisega. Tulenevalt tegevuse iseloomust ei oma planeerimisdokument tähtsust Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel. Detailplaneering on aluseks lähiaastate ehitustegevuseks ning keskkonnanõuetega on võimalik arvestada detailplaneeringu koostamise käigus.

## **3. STRATEEGILISE PLANEERIMISDOKUMENDI ELLUVIIMISEGA KAASNEV KESKKONNAMÕJU JA EELDATAVALT MÕJUTATAV ALA**

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

Detailplaneeringu eesmärk on kinnistute sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine ühiskondlike hoonete ja neid teenindavate abihoonete ja rajatiste 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.

#### **3.1.1. Mõju pinnakattele, mullastikule, reljeefile ja maavaradele,**

Mõju on ulatuslikum ehitusetapis, kus teostatakse pinnasetõid. Kasutusetapis võib mõju avalduda eelkõige seoses võimalike avariide/õnnetustega. Keskkonnaseadustiku üldosa seadusest tulenevalt tuleb tegevuste läbiviimisel tagada keskkonna terviklik kaitse ja hea seisund ning tegevustega kaasneda võivaid keskkonnahäiringuid ja -riske vähendada võimalikult suures ulatuses.

Peamised mõjud mullale ja pinnakattele tekivad seoses mulla ja pinnase eemaldamisega, mis on vajalik ehitustegevuse käigus. Väljakaevatava pinnase maht ei ole teada, kuid pinnast on võimalik taaskasutada samal objektil. 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.



Ehitustegevuse käigus eemaldatud huumusmuld kogutakse eraldi ja kasutatakse hiljem samal territooriumil haljastuse rajamisel ja taastamisel.

Kavandatava ehitustegevusega kaasneb pinnase ümberpaigutamine, mille mõju on lokaalne, lühiajaline ja pöördumatu. Pinnast, mis on muutunud ehitiste aluseks pinnaks või selle lähiümbruseks, ei ole enam võimalik taastada ning endisel otstarbel kasutada.

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

Lokaalne kanalisatsioonilahendus tuleb rajada kehtiva veeseaduse ja selle alamaktide regulatsioone järgides.

Kokkuvõttes kaasneb ehitusetapis pinnasele ja mullastikule oluline negatiivne mõju, kuid see on piiratud ulatusega. Mõju piirdub detailplaneeringu alaga ning on keskkonnameetmetega leevendatav. Tegu on lokaalse mõjuga, mis ei avalda laiemat negatiivset mõju ressurside kättesaadavusele või pinnase ja mullastiku seisundile.

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

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

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

Kokkuvõttes on kasutusaegne mõju neutraalne.

### **3.1.2. Mõju põhja- ja pinnaveele**

Detailplaneeringuga kavandatav ei mõjuta aluspõhjalise põhjaveekogumi veekihi omadusi, kaevude veetaset ega arvele võetud põhjavee kogust, kuna aluspõhjaline põhjavesi asub rajatistest sügavamal. Ehitustegevuse käigus põhja- ega pinnavee võttu ei toimu. Ehitusaegselt kogutakse töötajate olmega kaasnev reovesi kokku ning antakse üle nõuetele vastavasse pürgimiskohta.

Detailplaneeringuga kavandatav ehitamine olemasolevaid puurkaeve ei mõjuta, kuna ehitustegevus jääb väljaspoole olemasoleva puurkaevu sanitaarkaitseala.

Reostustundlikkus on suur looduslikult keskmiselt ja nõrgalt kaitstud põhjavee tõttu. Ehitusaegsed avariid on võimalikud, kuid vähetõenäolised, seega on vähetõenäoline, et saaste jõuab põhjavette. Avariilukordadega kaasneda võiva põhjaveereostuse tekkimise tõenäosus tuleb viia tegevustoimingutega (juhendamine, hooldus ehitustöödel jne) miinimumi. Ehitusaegne tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju põhjaveele.

Detailplaneeringu alal on olemasolevad kraavid. Ehitustegevuse käigus ei teki reovett ning seda ei juhita suublasse. Samuti ei toimu pinnaveevõttu.

Eeltoodust saab järeldada, et ehitusaegsed mõjud pinnavee kvaliteedile on lühiajalised ega mõjuta veekogude seisundit.

Hoonete varustamine veega ning olmereovee ja sademevee kanaliseerimine toimub lokaalselt. Tekkiv reovesi puhastatakse nõuetekohaselt, sellega ei kaasne reoveega olulist keskkonnamõju planeeritaval alal. Lokaalse kanalisatsiooni rajamisel tuleb

arvestada, et planeeringuala asub keskmiselt- ja nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, seetõttu on lubatud lokaalse lahendusena ainult biopuhasti.

Arvestades, et planeeringualal esineb liigniiskust on vajalik detailplaneeringus ette näha meetmed liigniiskuse vähendamiseks ehitusalal.

Kasutamisaegselt ei kaasne eeldatavalt täiendavat põhjaveevõttu, mis võiks kaasa tuua olulise keskkonnamõju. Saasteainete põhjavette jõudmise oht esineb sarnaselt ehitusetapiga vaid avariiolukordades. Kasutamisaegne tegevus olemasolevat puurkaevu oluliselt ei mõjuta. Suureneb osaliselt veetarve.

Detailplaneeringuga rajatav ei mõjuta aluspõhjalise põhjaveekogumi veekihi taset ega kogust, kuna põhjavesi asub rajatistest sügavamal.

Peamine pinnaveet mõjutada võiv tegur on sademevesi. Olukorras, kus kliimamuutuste tõttu on sademete hulk ja valingvihmade intensiivsus kasvutrendis, on esmatähtis kokku kogutava sademevee hulga piiramine. Selleks tuleb hoiduda kõvakattega, vett mitte läbilaskvate pindade, rajamisest. Sademevee ärajuhtimisel tuleb lähtuda kehtivast standardist EVS 843 „Linnatänavad“, EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk“ 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 heit- ja 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 veeseaduses ja ÜVK kavas toodud meetmete ja põhimõtetele. Planeerimise käigus tuleb tähelepanu pöörata ala looduslikult keskmiselt- ja nõrgalt kaitstud põhjaveekihi reostumise vältimisele.

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

Veemajanduskava veekaitse põhieesmärk on kõikide vete (pinnavee ja põhjavee) hea seisundi saavutamine. Käsitleva veeremidepoo rajamine ja kasutamine ei mõjuta pinna- ja põhjaveekogumite veekogust, veetaset ega veekaitse-eesmärkide saavutamist.

Veeseadusest tulenevalt tuleb veemajanduskava alusel kavandada ja rakendada abinõusid keskkonnaeesmärkide, sealhulgas veekogude hea seisundi, saavutamiseks. Põhjavee jaoks tähendab hea seisund saavutamine nii hea koguselise kui ka hea keemilise seisundi saavutamist. Vee hea seisundi saavutamise kohustus hõlmab nii pinna- kui ka põhjavett. Detailplaneeringus tuleb arvestada Lääne-Eesti vesikonna veemajanduskava 2022-2027<sup>9</sup> toodud eesmärkidega.

Detailplaneeringuga kavandatav ei mõjuta aluspõhjalise põhjaveekogumi veekihi taset ega kogust, kuna põhjavesi asub rajatistest sügavamal.

### **3.1.3. Mõju heitmetele: müra ja vibratsioon, 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.

<sup>9</sup> <https://envir.ee/veemajanduskavad-2022-2027>

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

Keskkonnaministri määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 p 3 kohaselt on ehitustegevusega seotud müra ekvivalentsed piirväärtused normeeritud vaid öhtusel ja öisel ajal (ajavahemikul 21.00-7.00). Ehitismürale rakendatakse kella 21.00-7.00 piirväärtusena asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemed. I mürakategooria aladel on selleks 55/40 dB, II kategooria aladel 60/45 dB, III ja IV kategooria aladel 65/50 dB. Päevasel ajal (7.00-21.00) ehitustöödest tulenevale mürale normtasemeid kehtestatud ei ole. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemed. Impulssmüra põhjustavad tööd, näiteks lõhkamine, rammimine jne, võib teha tööpäevadel kella 7.00–19.00. Ehitamisaegne mõju müratasemele on negatiivne, kuid tegu on lokaalse ja ajutise tegevusega.

Detailplaneeringu elluviimise tulemusel suureneb vähesel määral liikluskoormus. Liiklusest tulenevad müraallikad on: mootorimüra ning rehvide hõõrdumine vastu teekatet. Samad allikad põhjustavad ka vibratsiooni.

Kasutusaegne müra võib tekkida seadmetest (ventilatsioon, soojuspumbad jms), seetõttu on oluline, et need oleks paigutatud selliselt, et ei häiriks teisi objekte piirkonnas.

Kasutusaegselt mõjutab planeeritav hoone mõnevõrra negatiivselt oma elutegevusega rohevõrgustikus elavaid ja tegutsevaid loomi ja linde.

Kasutamisaegne mürataseme tõus ei ole antud piirkonnas eeldatavalt olulise negatiivse mõjuga.

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 tingimusi kehtestatud müra ja vibratsiooni osas.

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

Käesolevalt ei ole teada, et kasutamisega kaasneks vibratsiooniteket. Vähesel määral võib vibratsiooni tekitada ehitusaegne autotransport, kuid selle mõju on minimaalne ja ajutine.

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

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

Maa-ala valgustamisega võib kaasneda kahepidine mõju: positiivne sotsiaalne mõju (turvalisuse ja turvatunde kasv) ning negatiivne keskkonnamõju (valgusreostus).

Kinnistutele rajatava hooneümbruse valgus(reostus) võib suureneada ja osutada mõningal määral häirivaks. Kasutusaegne valgustatus on reeglina tavapärane, kuid vajab detailplaneeringu koostamise käigus analüüsimist ning vajadusel tuleb ette näha vastavad leevendusmeetmed. Arvestades, et tegu on rohevõrgustiku alaga tohib valgustada ainult majaümbrust selliselt, et see ei häiriks metsloomi, linde jt.

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 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 turbulentsid 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 keskkonnanähtingu tekkimist.

Ehitus- ja kasutusajal 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 hindamispiirid“.

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

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

Käesolevalt ei ole teada planeeritavate hoonete küttesüsteem, kuid arvestades kütmisest tulenevat väikest mõju ei ole oodata negatiivset mõju õhukvaliteedile.

Kasutusaegselt suureneb vähesel määral transpordist tulenev õhusaaste. Planeeritav tegevus ei too kaasaõhusaaste olulist suurenemist.

Uue kinnistusesise haljastuse planeerimisel on välisõhu kvaliteedile pigem positiivne mõju – taimestik panustab õhu puhastamisse.

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

Eeldatavalt on ehitamise- ja kasutusaegne mõju jäätmetele neutraalne.

#### **3.1.4. Mõju rohevõrgustikule, taimestikule (sh võõrliigid) ja loomastikule**

Planeeringuala asub rohevõrgustikus.

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.

Olemasolev kõrghaljastus tuleb suures ulatuses säilitada. Vajalik on kinni pidada pesitsusrahust.

Uuringus on välja toodud, et Varjumäe kinnistu moodustab rohelise koridori laiusest 10% ja kogupindalast ca 0,5%. Nimetatud rohelise võrgustiku osakaalu vähenemine ei mõjuta rohelise võrgustiku kui terviku toimimist. Kinnistust lõunapool asuvad elamurundid ja koridori läänekülj järgib nende laiust.

Rohelise võrgustiku jaoks väärtuslikumad alad on maaüksust läbivast elektriliinist põhja pool. Maa-ala kesk- ja lõunaosa alad on vähemväärtuslikud. Maaüksuse servades paiknevates metsaservades võivad ulukid läbi liikuda küll, kuid elupaigana on tõenäoliselt soodsamad alad inimasustusest eemal – maaüksusest põhja (Aruvalla-Jägala teest põhja pool) ja Varjumäe maaüksusest ida pool paiknevad suured metsamassiivid.

Kokkuvõttes ei kaasne detailplaneeringu realiseerimisel eeldatavalt olulisi mõjusid loomastikule ja rohevõrgustiku terviklikkusele. Kuid soovituslikult võiks puhveralana säilitada metsa-ala maaüksuse põhjapoolses osas Aruvalla-Jägala maantee servas, elektriliinist põhja pool.

Lagedad, kõrghaljastuseta, alad on üldjuhul taimestiku seisukohalt sobivamad hoonestuse planeerimiseks ja sellistel aladel on mõju taimestikule ebaoluline. Uuringu koostajatele esitatud andmete kohaselt on hoone kavandamisel olemasoleva valliga lähedale alale.

Mõju loomastikule on teadaolevate andmete põhjal tõenäoliselt vähene ja ebaoluline.

Kokkuvõttes ei muuda koostatav detailplaneeringu lahendus eeldatavalt Rae valla üldplaneeringuga planeeritud rohelise võrgustiku põhilahendust ja rohelise võrgustiku kui terviku toimimist.

Mõju olemasolevale taimestikule hoonete ja trasside ehitamisel on lokaalselt pöördumatu ja negatiivne.

Kasutusaegselt krundid haljastatakse. 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 mitmekesistamine, inimeste heaolu parandamine.

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

### **3.1.5. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele, s.h Natura 2000 aladele**

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

Ehitus- ja kasutusaegne tegevus ei mõjuta eemalolevaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid.

### **3.1.6. Mõju muinsus- ja miljööväärtustele. Väärtuslikele maastikele, pärandkooslustele**

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

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

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

Planeeritava tegevusega kaasneva keskkonnamõju võib jagada eelkõige kaheks - ehitiste ehitamisega (taristu 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 ehitusprojekti 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 piirdub enamike tegurite osas planeeringualaga. Kõige suurema ruumilise ulatusega on ehitusaegsed mõjud müra ja õhusaaste osas. Müra ja õhusaaste võivad hinnanguliselt kanduda soodsate tingimuste puhul 300 – 500 m kaugusele (sõltuvad tuule suunast, tugevusest, õhurõhust jne).

Detailplaneeringu realiseerimise majanduslik mõju on neutraalne.

Eeldatavalt mõjutatav elanikkond on Aruvalla küla.

### **3.4. Eeldatavalt mõjutava ala väärtus ja tundlikkus, sealhulgas loodulikum iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus**

Arendustegevuse tulemusena muutub olemasolev maakasutus, kavandatakse hoonestust ning infrastruktuuri. Planeeringuala asub rohevõrgustikus.

### **3.5. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele**

Vastavalt Keskkonnaregistri ja Maa-ameti kaardirakenduse andmetele (03.03.2023) ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, mistõttu mõju neile puudub.

### **3.6. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale**

Vastavalt Keskkonnaregistri ja Maa-ameti kaardirakenduse andmetele (03.03.2023) 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 otsuse eelnõu koos lisadega saadeti xx.03.2023 kirjaga nr xxx seisukoha kujundamiseks järgnevatele ametkondadele: Keskkonnaamet ja Transpordiamet.

Keskkonnaamet märgib oma xx.03.2023 kirjas nr

transpordiamet märgib oma xx.03.2023 kirjas nr

## **5. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE 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 arvestades, et planeeritav ala asub rohevõrgustikus.

5.4. Tagada 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 normid müra ja vibratsiooni osas.

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

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

5.7. Vältida valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi, pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis avaldavad mõju hoovialalt kaugemale. Analüüsida detailplaneeringuala kasutusaegset valgustatust lähtuvalt rohevõrgustiku toimivuse tagamisest ning vajadusel näha ette leevendusmeetmed. Lähtuda standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“.

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

5.9. Tagada radooniohutu keskkond hoonete siseruumides, rakendades standardi EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodud. 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.

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

5.11. Sademevee ärajuhtimisel tuleb lähtuda kehtivast standardist EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk“.

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. Puhta ja reostunud sademevee segunemist tuleb vältida. Äravoolu reguleerimiseks ja sademevee immutamise/puhastamiseks vajalike rajatiste ruumivajadusega tuleb planeerimisel arvestada.

5.12. Suublasse juhitud heit- ja 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“.

5.13. Lokaalse puurkaevu ja kanalisatsioonilahenduse väljatöötamisel peab arvestama alljärgneva seadusandlusega:

5.13.1. Veeseadus 6 peatükk 2 jagu „Reovee puhastamine ning heitvee ja saasteainete suublasse juhtimine“ ning 3 jagu „Kanaliseerimis- ja ehitise veekaitse nõuded“.

5.13.2. Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“.

5.13.3. Keskkonnaministri 09.07.2015 määrus nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teate vormid“.

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

5.15. Raietegevuse teostamisel arvestada pesitsusrahuga<sup>10</sup>.

5.16. Rohevõrgustiku toimimise tagamisel arvestada järgmiste nõuetega:

5.16.1. Kinnistut ei tohi tarastada, et säiliks loomade liikumisvõimalused ja rohevõrgustiku sidusus.

5.16.2. Kõrghaljastust tuleb säilitada vastavalt uuringus toodud järeldustele. Raiuda tohib üksikuid puid või puudegrupe, säilitada erinevatest liikidest ja erineva vanusega puid, loomadele varjumis- ja liikumisvõimalused ning seeläbi säilitada rohekoridori sidusus.

5.16.3. Elurikkust silmas pidades säilitada kinnistul võimalikult palju looduslikku taimestikku, sh rohttaimestikku.

## 6. LÕPPJÄRELDUS

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole alust eeldada detailplaneeringu elluviimisel keskkonnaseisundi olulist kahjustamist (s.h pinnase ja õhu saastumist, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist). Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kavandatav tegevus ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeritava ala vahetusläheduses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid. Planeeringuala asub rohevõrgustikus. Planeeringuga hõlmatud alal ning planeeringus toodud mahus ehitiste rajamisel säilib funktsioneeriva rohevõrgustikuna rohkem kui 90% selle territooriumist ning ei ole takistuseks rohevõrgustiku kui terviku toimimisele piirkonnas.

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 Aruvalla küla Lilleoru, Järvemetsa, Varjumäe, Taevasmaa tee 2, Taevasmaa tee L3 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu osas.

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

<sup>10</sup> <https://keskkonnaamet.ee/pesitsusrahu>

käesoleva lisa 1 peatükis 5 toodu osas detailplaneeringu koostamise, projekteerimise ja ehitustegevuse käigus.

Koostas:  
Pille Vals  
planeeringute spetsialist

EELENÕU