



RAE VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Jüri

xx.xx.2025 nr xx

Jüri alevik Rebase tn 31 // Liivi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on esitanud taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks, mis on Rae valla dokumendihaldussüsteemis registreeritud 22.07.2024 numbriga 6-1/4801. Planeeringuala moodustab:

- Rebase tn 31 // Liivi kinnistut, pindalaga 19 250 m², katastritunnus 65301:003:0468, mille kohta on avatud kinnisturegistri registriosa nr 8238602, sihtotstarve maatulundusmaa 100%;
- Terviseraja kinnistut, pindalaga 894 m², katastritunnus 65301:003:1159, mille kohta on avatud kinnisturegistri registriosa nr 14269302, üldkasutatav maa 100%;
- osaliselt Muuli kinnistu osa (mis jääb planeeringu alasse) kogu pindalaga 25 215 m², katastritunnus 65301:001:3593, mille kohta on avatud kinnisturegistri registriosa nr 2464250, üldkasutatav maa 100%;
- ja lähiala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on moodustada olemasolevast maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistust kolm elamumaa, üks maatulundusmaa ja üks transpordimaa sihtotstarbega kinnistu ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringualasse haaratud Terviseraja kinnistul ja Muuli kinnistu osal lahendatakse terviklikult jalakäijate ja jalgrattatee ja kavandatakse ühendus Rebase tänavalt Pirita jõe muuli, ujumiskoha ja puhkealani. Planeeringuala suurus on ligikaudu 2,0 ha.

Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasutusalal ning planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks on osaliselt määratud olemasoleva haljasala maa - parkmetsa maa-ala, mis on ühtlasi ka rohevõrgustik ja osaliselt väikeelamumaa (kavandatud) juhtotstarbega maa-ala. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta detailplaneeringu alal Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringut, kuna kavandatakse ehitustegevust (elamukrundid ning tee) osaliselt rohekoridori.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Rae Vallavalitsus ning algataja ja kehtestaja Rae Vallavolikogu (Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301, Harjumaa).

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. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju, ei sea ohtu inimese tervist,

heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeritava ala vahetus läheduses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik. Otsuse lisas 2 „Jüri alevik Rebase tn 31 // Liivi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang“ toodu osas on vastavad ametkonnad andnud oma seisukohad, milles vastuväiteid ei esitatud. Keskkonningimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 ning otsuse lisas 2 peatükis 5 toodud nõuete kohaselt detailplaneeringu koostamise käigus.

Detailplaneeringu raames on vajalik teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus, teostada kõrghaljastuse dendroloogiline hindamine, vajadusel teostada pinnaseõhust radoonitaseme mõõtmised. Lisaks on vajalik hinnata detailplaneeringu elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid. Täiendavate uuringute vajadus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

Rae Vallavolikogu on kaalunud, et detailplaneeringu menetlusega on väljendatud avalik huvi. Üldplaneeringu kohaselt tuleb Jüri aleviku puhke- ja rohealadid koos neid ühendavate kergliiklusteedega kaitsta ja arendada, rohealade sidumine ühtseks süsteemiks loob eelduse Jüri kui roheline aleviku väärtustamiseks, vajalik on luua roheline telg ja kergliiklusala aleviku keskusest Vaskjala veehoidlani. Detailplaneeringu lahendus näeb ette eraomandis olevale rohekoridori alale avaliku kasutusega Rebase tänava koos ümberpööramiseks kohaga ja tee jätkuna jalg- ja jalgrattatee Piritähe jõe muuli, ujumiskoha ja puhkealani. Kavandatav avaliku kasutusega jalg- ja jalgrattatee parandab piirkonna ligipääsetavust, seob olemasolevad elamualad loodusladega tugevdades piirkonna ruumilist sidusust, soodustab tervislikke liikumisviise ning -harjumusi. See kompenseerib osaliselt rohekoridori muutuse, kuna võimaldab inimestel loodusega paremat kokkupuudet. Detailplaneeringuga kavandatava asustuse ja ehitusalade kavandamisel säilitatakse roheline võrgustiku ala suuremas osas maatulundusmaana, vaid väike osa kavandatavatest väikeelamu kruntidest ulatub roheline võrgustiku alale, rohekoridori ökoloogilist toimimist tervikuna ei katkestata.

Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega saab tutvuda Rae Vallavalitsuse kodulehel: <https://rae.ee/keskkonnamoju-hindamised>.

Arvestades eeltoodut ja lähtudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 22 lõike 1 punktist 31, planeerimisseaduse § 77 lõikest 1, § 91 lõikest 1, § 124 lõigetest 1-4 ja 10, § 125 lõike 1 punktist 1, § 126, § 127 lõigetest 1 ja 2, § 128 lõigetest 1 ja 5-8, § 142 lõikest 6; keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 2 punktist 10, § 33 lõike 2 punktide 3 ja 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 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud „Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringust“; huvitatud isiku poolt esitatud taotlusest; Rae Vallavalitsuse ettepanekust ning olles tutvunud otsuse lisaks olevate keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu ja detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadega, Rae Vallavolikogu

otsustab:

1. Algatada Jüri alevik Rebase tn 31 // Liivi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine Harjumaal Rae vallas ligikaudu 2,0 ha suuruse ala planeerimiseks.

2. Kinnitada Jüri alevik Rebase tn 31 // Liivi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, vastavalt korralduse lisale 1.
3. Jätta algamata Jüri alevik Rebase tn 31 // Liivi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada otsuse lisa 2 peatükis 5 tooduga.
4. Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaametil teavitada detailplaneeringu algatamisest ja lähteseisukohtade kinnitamisest ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algamata 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. Otsusega on võimalik tutvuda Rae valla kodulehel <https://rae.ee> ja tööpäevadel Rae Vallavalitsuses aadressil Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301 Harjumaa.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

Otsuse peale võib esitada Rae Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Mart Vörklaev
vallavolikogu esimees

LÄHTESEISUKOHAD

Jüri alevik Rebase tn 31 // Liivi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on moodustada olemasolevast maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistust kolm elamumaa, üks maatulundusmaa ja üks transpordimaa sihtotstarbega kinnistu ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringualasse haaratud Terviseraja kinnistul ja Muuli kinnistu osal lahendatakse terviklikult jalakäijate ja jalgrattatee ja kavandatakse ühendus Rebase tänavalt Pirita jõe muuli, ujumiskoha ja puhkealani.

Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasutusosal ning planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks on osaliselt määratud olemasolev haljasala maa - parkmetsa maa-ala, mis on ühtlasi ka rohevõrgustik ja osaliselt väikeelamumaa (kavandatud) juhtotstarbega maa-ala.

Haljasala - parkmetsa maa-ala on olemasolevate terviklikuna säilitatavate parkmetsade, metsaparkide, puistute ja üldkasutatavate rohealade maa. Parkmetsa maa-ala juhtotstarve ei kitsenda olemasolevat maakasutust maatulundusmaa katastrisihtotstarbega maaüksustel ning neid alasid võib tavapäraselt majandada. Keelatud on lageraie ja raadamine. Asustuse kavandamisel ja ehitusalade valikul mitte läbi lõigata roheline võrgustiku koridore ega seada ohtu roheline võrgustiku säilimist. Ehitustegevust rohevõrgustiku aladel üldplaneeringu lahendusega ei kavandata ning see võib olla lubatud vaid erandjuhtudel ja üldplaneeringut muutva detailplaneeringu alusel. Arendustegevuste puhul, mis muudavad maa sihtotstarvet või kavandavad olulise keskkonnamõjuga joonehitisi, tuleb keskkonnamõju hindamisel tähelepanu pöörata rohevõrgustiku toimimisele ja analüüsida võimaliku mõju ulatust. Perspektiivsete tootmismaa-alade ja elamumaa-alade vahele on üldplaneeringuga võimalusel planeeritud kaitsehaljastus. Detailplaneeringuga peab kaasnema maakasutust tasakaalustav maastikukaitselisi abinõusid kavandav maastikuplaneerimine.

Üldplaneeringu järgselt on väikeelamumaa eramute maa, kaksikelamute (paariselamute) maa, ridaelamute maa, kuni kahekorruseliste korterelamute maa ja maapealsete garaažide maa.

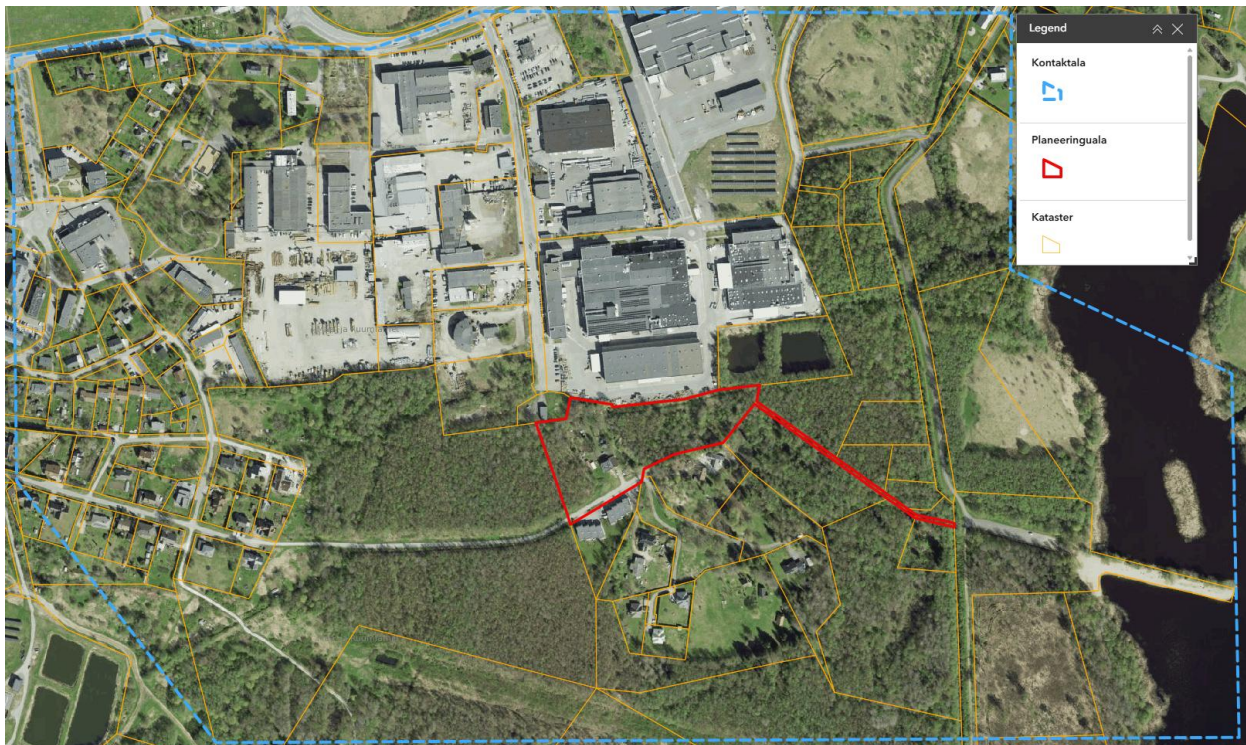
Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta detailplaneeringu alal Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringut, kuna kavandatakse ehitustegevust (elamukrundid ning tee) osaliselt rohkekoridori.

Planeeringu kovID on DP1305.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT, PLANEERINGUALA SUURUS JA KONTAKTVÖÖND

2.1.1. Planeeritav ala asub Rae vallas Jüri aleviku ja Vaskjala küla piiril, Vaskjala veehoidla läheduses. Rebase tn 31 // Liivi kinnistu on ümbritsetud ühest küljest tootmisalaga ja teisest küljest ridaelamute ja eramutega. Juurdepääs planeeritavale alale on Rebase tänavalt.



Joonis 1. Detailplaneeringu ala piir ja kontaktvööndi piir

2.1.2. Planeeringuala suurus on ligikaudu 2 ha ning see hõlmab:

- Rebase tn 31 // Liivi kinnistut pindalaga 19 250 m² (katastritunnus 65301:003:0468, registriosa nr 8238602, sihtotstarve maatulundusmaa 100%);
- Terviseraja kinnistut pindalaga 894 m² (katastritunnus 65301:003:1159, registriosa nr 14269302, üldkasutatav maa 100%);
- osaliselt Muuli kinnistu osa (mis jääb planeeringu alasse) kogu pindalaga 25 215 m² (katastritunnus 65301:001:3593, registriosa nr 2464250, üldkasutatav maa 100%).

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

2.2. HOONESTUS JA HALJASTUS,

Ehitisregistri andmetel asub Rebase tn 31 aadressil 2-korruseline üksikelamu.

Planeeritav ala on kaetud kõrg- ja madalhaljastusega.

2.3 TEHNOVÕRGUD

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

2.4 PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Ühisveevärgi ja kanalisatsiooni võõnd;
- Elektripaigaldise kaitsevõõnd;
- Veehaarde (puurkaevu) sanitaarkaitseala;
- Piiratud asjaõigusega ala;
- Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum;
- Geodeetilise märgi kaitsevõõnd.

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUU ALUSMATERJAL

1. Planeerimisseadus;
2. Ehitusseadustik;

3. Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneering (Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsus nr 390);
4. Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas (Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11);
5. Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);
6. Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
7. Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
8. Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu 19.11.2024 määrus nr 51);
9. Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035 (Rae Vallavolikogu 20.05.2024 määrus nr 46);
10. Rae valla jäätmehoolduseeskiri (Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73);
11. Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23);
12. Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13);
13. Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14);
14. Kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud;
15. 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. Kruntide suurus määrata kooskõlas ümbritseva ala kruntide keskmise suurusega. Planeeritavatel kruntidel määrata ehitusõigus PlanS § 126 lõike 4 kohaselt. Lisaks määrata krundi täisehitus, hoonete korruselisus ja üldised arhitektuursed kujundusprintsüübid.

4.1.2. Hoonestusala kaugus kavandada krundi piirist minimaalselt 4 m. Näidata planeeringu joonisel võimalikud hoonete (sh abihoonete) ja mahuliste rajatiste asukohad.

4.1.3. Krundi ehitusõiguse näitajad:

Näitaja	väikeelamumaa
Lubatud krundi kasutamise sihtotstarve	EE
Hoonete ¹ suurim lubatud arv krundi kohta, põhihoone/abihoone	1/2
Krundi suurim lubatud täisehitus- protsent (sh ehitusloakohustusega hoonete ehitisealune pind ²)	15%
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (m)	põhihoone 8, abihoone 5
Hoonete suurim lubatud sügavus	vajadusel määrata planeeringuga
Hoonete suurim lubatud maapealne / maa-alune korruselisus	põhihoone 2/-1 abihoone 1/0
Hoonete katuse tüübid	järgida kontaktvööndi üldist lahendust
Põhihoone absoluutkõrgus	määrata planeeringuga
Hoonete tuleohutus	

¹ Sh ehitusloakohustusega hooned

² Sh ehitusloakohustusega hooned, kõik hooned, sh abihooned ja sellised mahulised rajatised nagu paviljonid, varjualused jne arvestatakse krundi suurimasse lubatud ehitisealusesse pinda;

4.1.4. Hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada kontaktvööndis valdavalt väljakujunenud arhitektuuri stiiliga sh katusekaldeid ja räästajoone kõrgust. Samuti tuleb arvestada naabrite privaatsusvajadusega hoonete asendiplaanilisel kavandamisel, sh eluruumide akende võimaliku paiknemisega. Ehitiste 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.

4.1.6. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

4.2. HALJASTUS JA HEAKORD

4.2.1. Olemasolev haljastus säilitada maksimaalses ulatuses. Planeeritavate elamumaade ja Aruküla tee 59 kinnistul paikneva tootmishoone vahelisel alal säilitada rohekoridor ja kaitsehaljastusega puhverala, mida vajadusel täiendada kõrg- ja madalhaljastusega, et tootmismaa territooriumilt ei kanduks müra elamumaa kruntidele.

4.2.2. Näha ette väikeelamumaa krundi iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu (sh viljapuu), täiskasvanukõrgusega minimaalselt 3 m, istikute istutamise kõrgus minimaalselt 1,5 m. Haljastuse planeerimisel lähtuda määrusest „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas“.

4.2.3. Määrata elamumaa kruntidele ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonete arhitektuurist ning kontaktvööndi üldisest lahendusest. Tee poolne piire võib olla puidust latt- või lippaed või vörkpiire hekiga, kinnistute vahel võib olla vörkpiire. Piirdeaia ja heki kõrgus kuni 1,5 m. Põhijoonisel näidata võimalike piirete asukohad, väravad ei tohi avaneda tee poole.

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

4.3. LIIKLUSKORRALDUS

4.3.1. Juurdepääs planeeringualale moodustatavatele kruntidele ette näha Rebase tänavalt Lepikusoo kinnistu (katastritunnus 65301:003:0105) kaudu, vastav kokkulepe (servituut) on kantud kinnistusraamatusse.

4.3.2. Mahasõit kruntidele planeerida minimaalselt 3,5 m laiune.

4.3.3. Sõidukite ümberpööramiseks tuleb lahendada selliselt, et see ulatuks võimalikult vähe rohekoridori ning tagatud oleks lühim juurdepääs viimasele kavandatavale elamukrundile.

4.3.4. Teede, sh jalg- ja jalgrattatee kavandamisel arvestades puude maksimaalse säilitamise vajadusega. Valgustatud jalg- ja jalgrattatee Vaskjala veehoidlani kavandada vähemalt 3 m laiune, arvestada tuleb ka tehnovõrkude ruumi vajadusega.

4.3.5. Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas esitada parkimiskohtade arv. Parkimine lahendada planeeritava ala siseselt vastavalt kehtivatele parkimisnormidele lähtuvalt kehtivast standardist EVS 843 Linnatänavad. Avaliku kasutusega teede liiklusrajatiste kavandamisel lähtuda kehtivast standardist EVS 843 Linnatänavad.

4.4. TEHNOVÕRGUD

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

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

4.4.3 Elektrivarustus lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele.

4.4.4 Sidevarustus lahendada operaatorineutraalse sidetaristu baasil, vastavalt tellija soovidele.

4.4.5 Kavandatavate hoonete soojavarustus lahendada vastavalt tellija soovidele.

4.4.6 Lahendada tuleb vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaažvee kõrvaldus kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademevee ärajuhtimisel tuleb lähtuda kehtivast standardist EVS 848 „Väliskanaliseerimisvõrk“. Puhta ja reostunud sademevee segunemist tuleb vältida. Äravoolu reguleerimiseks ja sademevee immutamise/puhastamiseks vajalike rajatiste ruumivajadusega tuleb planeerimisel arvestada. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte kaldumine naaberkinnistutele. Anda kavandatavad hoonestusala kõrgusmärgid ning näidata sademeveejuhtimise suunad. Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine. Sademe- ja drenaažvee ärajuhtimise lahenduse tehniliste tingimuste osas pöörduda Aktsiaselts ELVESO poole.

4.4.7 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 ehituskomisjon.

Kooskõlastajad / koostöö tegijad	Kaasatavad
Päästeameti Põhja päästekeskus Keskonnaamet Elektrilevi OÜ AS ELVESO	Planeeringualaga piirnevate kinnistute omanikud, 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 vajadusel Rae Vallavalitsus. Tehnovõrkude valdajatega teeb koostööd planeerija ning kirjavahetus ja muu dokumentatsioon (nt tehnilised tingimused) edastatakse Rae Vallavalitsusele.

6. DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

6.1. Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest. Joonistest on vajalik esitada situatsiooniskeem, kontaktvööndi skeem koos naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaan kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkatastriüksuste piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, illustreeriv joonis, tehnovõrkude joonis M 1:500 või 1:1000, teede lõiked ning tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eesvooluni. Kuna planeering sisaldab üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut esitada muudatuse ulatuse kohta täiendav joonis. Planeering vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Kehtetuks tunnistatava detailplaneeringu kohta esitada PlanS § 41 lg 6 kohased andmed. Planeering peab olema vormistatud eespool nimetatud määruse kohaselt enne planeeringu vastuvõtmist. Vormistamist saab kontrollida planeeringute andmekogus automaatkontrollidega. Vastuvõtmiseks esitatava planeeringu koosseisus esitada kontrolli läbimise tulemus ehk kontrolli tulemusena väljastatud süsteemi vigade, hoiatuste ja informatiivsete teadete loetelu.

6.2. Detailplaneeringu seletuskirjas esitada detailplaneeringu elluviimise tegevuskava nummerdatult.

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

1. Planeeringu algatamine ja algatamisest teavitamine: üks kuni neli kuud;
2. planeeringu eskiisi avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamine: kolm kuni neli kuud;
3. planeeringu põhilahenduse koostamine ja läbivaatamine: minimaalselt neli kuud;
4. planeeringu kooskõlastamine, arvamuse avaldamine: neli kuud;
5. planeeringu vastuvõtmine: minimaalselt kaks kuud;
6. planeeringu avaliku väljapaneku, vajadusel arutelu korraldamine: kaks kuni neli kuud;
7. planeeringu esitamine heakskiitmiseks: kaks kuni kolm kuud;
8. planeeringu kehtestamine ja kehtestamisest teavitamine: kaks kuni kolm kuud.
9. planeeringute andmekogusse vajalike materjalide esitamine: kaks nädalat.

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. Planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus;
2. Kõrg- ja/või madalhaljastuse hindamine vastavalt Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusele nr 18 „Haljastuse hindamise meetodika ning avaliku ala haljastuse nõuded”.
3. Juhul, kui detailplaneeringus ei määrata ehitusprojekti koostamiseks nõuet teostada pinnaseõhust radoonitaseme mõõtmised ja nende mõõtmise tulemustega arvestada või tingimust kavandata radoonikindlad hooned, siis tuleb detailplaneeringu koostamisel välja selgitada radooniohje meetmete rakendamise vajadus teostades pinnaseõhust radoonitaseme mõõtmised lähtudes standardist EVS-ISO 11665-11 „Pinnaseõhu kontrollimeetod proovivõtuga sügavusest“ ja kehtivast standardist EVS

840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Täiendavate uuringute ja analüüside vajadus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

9. RAE VALLA E-TEENUSED

Detailplaneeringu koostamisega seotud materjalid esitatakse, kas planeeringust huvitatud isiku või planeerija poolt, menetluse erinevates etappides Rae valla iseteeninduse kaudu: <https://iseteenindus.rae.ee/>.

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

10. LÄHTESEISUKOHTADE KEHTIVUS, MUUTMINE JA KOOSTAJA

Lähteseisukohad kehtivad üks aasta lähteseisukohtade kinnitamisest.

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

Koostas:

Kristel Ratassepp

planeeringute arhitekt

**Jüri alevik Rebase tn 31 // Liivi kinnistu ja lähiala
detailplaneeringu keskkonnamõju
strateegilise hindamise eelhindang**

1.TAUST

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on esitanud taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks, mis on Rae valla dokumendihaldussüsteemis registreeritud 22.07.2024 numbriga 6-1/4801. Planeeringuala moodustab:

- Rebase tn 31 // Liivi kinnistu, pindalaga 19 250 m², katastritunnus 65301:003:0468, registriosa nr 8238602, sihtotstarve maatulundusmaa 100%;
- Terviseraja kinnistu, pindalaga 894 m², katastritunnus 65301:003:1159, registriosa nr 14269302, üldkasutatav maa 100%;
- osaliselt Muuli kinnistu osa (mis jääb planeeringu alasse) kogu pindalaga 25 215 m², katastritunnus 65301:001:3593, registriosa nr 2464250, üldkasutatav maa 100%;
- ja lähiala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

Detailplaneeringu ala ja kontaktvööndi ala skeem on toodud lisa 1 punktis 2.1.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on moodustada olemasolevast maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistust kolm elamumaa, üks maatulundusmaa ja üks transpordimaa sihtotstarbega kinnistu ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringualasse haaratud Terviseraja kinnistul ja Muuli kinnistu osal lahendatakse terviklikult jalakäijate ja jalgrattatee ja kavandatakse ühendus Rebase tänavalt Pirita jõe muuli, ujumiskoha ja puhkealani. Planeeringuala suurus on ca 2,0 ha.

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 33 lõike 2 punktidele 3 ja 4 tuleb keskkonnamõju hindamise strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 142 lõike 1 punktides 1-3 sätestatud juhtudel ja kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust.

PlanS § 142 lõige 1 p 1 kohaselt üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Detailplaneering teeb ettepaneku muuta Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringut. Planeeringu eskiislahendus näeb ette üldplaneeringuga määratud osaliselt olemasoleva haljasala maa – parkmetsa maa-ala (ühtlasi ka rohevõrgustik) muutmist elamumaaks ja transpordimaaks.

Tuginedes KeHJS § 6 lõik 2 punktile 10 ja KeHJS § 6 lõik 4 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda

keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ (edaspidi *määrus nr 224*) § 13 punktile 2 peab KSH hindamise vajalikkust kaaluma muuhulgas KeHJS § 6 lõikes 1 ning määruses nr 224 nimetatata juhul ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla, ülikooli, vangla, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamise korral. Kõnealusel juhul on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks muuta detailplaneeringu alal Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringut, kuna kavandatakse ehitustegevust (elamukrundid ning tee) osaliselt rohekoridori.

KeHJS § 33 lõike 2 punktides 3 ja 4 nimetatud detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH vajalikkus otsustatakse § 33 lõigete 3-5 kriteeriumitest ning KeHJS § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

KSH eelhindangu koostamisel on lähtutud KeHJS § 33 lõigetes 2-6 toodud nõuetest 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 koostamise eesmärgiks on moodustada olemasolevast maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistust kolm elamumaa, üks maatulundusmaa ja üks transpordimaa sihtotstarbega kinnistu ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringualasse haaratud Terviseraja kinnistul ja Muuli kinnistu osal lahendatakse terviklikult jalakäijate ja jalgrattatee ja kavandatakse ühendus Rebase tänavalt Pirita jõe muuli, ujumiskoha ja puhkealani. Planeeringuala suurus on ca 2,0 ha.

Planeeringuala moodustab:

- Rebase tn 31 // Liivi kinnistu, pindalaga 19 250 m², katastritunnus 65301:003:0468, registriosa nr 8238602, sihtotstarve maatulundusmaa 100%;
- Terviseraja kinnistu, pindalaga 894 m², katastritunnus 65301:003:1159, registriosa nr 14269302, üldkasutatav maa 100%;
- osaliselt Muuli kinnistu osa (mis jääb planeeringu alasse) kogu pindalaga 25 215 m², katastritunnus 65301:001:3593, registriosa nr 2464250, üldkasutatav maa 100%;
- ja lähiala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

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

Rae valla arengukava 2024-2030 kohaselt on üks arengukava strateegilisi eesmärke kvaliteetne elu- ja ettevõtluskeskkond. Eesmärk on katta vald turvalise jalgratta ja -jalgteede võrgustikuga, mis ühendab piirkondlike keskusi ja tihedamalt asutatud alasid,

luua keskkonna- ja inimsõbralik avalik ruum ning luua süsteemne lähenemine elanike vaimse tervise hoidmiseks ja toetamiseks.

Rae valla kliima- ja energiakava 2023-2030 kohaselt kuumalainete sagenemine on üks peamisi tulevikukliima riske nii Eestis kui ka mujal maailmas. Kuumalained võimenduvad eeskätt linnades, aga ka tiheasustusaladel soojussaare efektina, kus suured tumedad pinnad (nt: asfaltteed, asfaltkattega parklad, bituumenkatused) neelavad suurema osa päikesekiirgusest, mis omakorda kütavad linnaruumi õhku. Soojussaare efekti saab leevendada, piirates planeeringu- ja ehituslahendustega soojuse akumulierimist ning rakendades linnakeskkonnas mikrokliimaatilisi meetmeid, säilitades ja laiendades rohealasid, haljastust ja veekogusid. Ühtlasi on oluline tagada kõrghaljastusega rohealade kättesaadavus (metsad, pargid jmt) elamualade läheduses. Selleks, et inimesed rohealast kasu saaksid ja seda kasutaksid, ei tohiks see olla elukohast kaugemal kui ca 300 m.

Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78) (edaspidi *maakonnaplaneering*) täpsustab tingimusi kohalike omavalitsuste territooriumite üldplaneeringute koostamiseks edaspidi. Jätkuvalt on tähtsustatud tasakaalustatud ruumilist arengut. Maakonnaplaneeringu joonise „Asustuse suunamine“ kohaselt on tegemist linnalise asustusega alaga ja planeeringualast lõunapool asub roheline võrgustiku (tuumalad ja koridorid) ala. Maakonnaplaneeringu joonise „Tehnilised võrgustikud“ kohaselt planeeringualast läänepool jääb perspektiivne põhimõtteline kõrgepingeliini koridor. Maakonnaplaneeringu joonise „Ruumilised väärtused“ kohaselt planeeringualast lõunapool roheline võrgustik (tuumalad ja koridorid). Maakonnaplaneering ei sea planeeringualale olulisi konkreetseid maakasutuspiiranguid.

Rae Vallavolikogu 20.09.2012 otsusega nr 390 kehtestatud Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasustusalal ning planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks on osaliselt määratud olemasoleva haljasala maa - parkmetsa maa-ala (roheline värviga ala), mis on ühtlasi ka rohevõrgustik ja osaliselt väikeelamumaa (kavandatud) juhtotstarbega maa-ala (EVp). Rohevõrgustiku koostisosi, mis ühendavad Jüri aleviku elupiirkondi ühtse parkmetsaalaga planeeringuala kaguosas, Vaskjala veehoidla ümbrusega, Lehmja tammikuga ning rohealadega Andrekse elamualast loodes Tallinna ringtee ääres, tuleb säilitada maakasutust liigendava kaitsehaljastuse ja rekreatiivala osistena ning hoiduda maakasutusest, mis võiks selle koostoimimist takistada. Asustuse kavandamisel ja ehitusalade valikul mitte läbi lõigata roheline võrgustiku koridore ega seada ohtu roheline võrgustiku säilimist. Rohevõrgustiku alal tegevuse kavandamisel tuleb arvestada, et võrgustik jääks toimima:

- tugialadel ja koridoridel võib arendada tavapäraselt, rohevõrgustikuga arvestavat majandustegevust, va seadustest tulenevate piirangutega alad;
- võrgustiku funktsioneerimiseks on vajalik, et looduslike ja poollooduslike alade osatähtsus tugialas ei langeks alla 90%;
- väga oluline on tuumalade äärealade säilitamine – need on tuumalaga külgnevad loodusliku või poolloodusliku maakasutusega alad.



Joonis 1. Väljavõtte kehtivast Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringust

Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024-2035 (edaspidi *ÜVK kava*) kohaselt asub planeeringuala väikses osas ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas. Olemasolev reoveekogumisala jääb detailplaneeringuala põhjaossa.

Vastavalt Rae valla geinfosüsteemile planeeritaval alal 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 PlanS §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- ja Ruumiameti muldade, geoloogia, kitsenduste, maardlate, looduskaitse ja Natura 2000, kultuurimälestiste, maaparandussüsteemide jt kaardirakenduste ning Keskkonnaagentuuri Keskkonnaregistri andmetest ning olemasolevates uuringutest.

2.4.1. Geoloogia, maavarad, mullastik ja radoon

Geoloogia. Maa- ja Ruumiameti geoloogia rakenduse (möötkavas 1:50 000) andmete kohaselt (30.09.2025) paikneb planeeritav ala Harju lavamaal. Aluspõhjas on Ülem-Ordoviitsiumi ladestiku Kahula kihistu savikas lubjakivi ja mergel. Pinnakatteks on Järva kihistu Võrtsjärve alamkihistu liustikusetted ehk moreenid (saviliiv ja liivsavi, veerised ja munakad).

Mullastik. Maa- ja Ruumiameti mullakaardi (30.09.2025) andmete kohaselt esineb planeeringualal õhuke madalsoomuld (M"), koreserikas rähkmuld (Kr), gleistunud leostunud muld (Kog), leostunud gleimuld (Go) ja kahkjäs leetunud gleimuld (LPG.)

Joonis 3. Piirkonna mullastik

Radoon. Eesti pinnase radooniriski kaardi järgi on kogu Rae vald kõrge radoonisisaldusega pinnasel. Vastavalt Eesti standardile EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsaldus pinnaseõhus: 50 kBq/m³ ning hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides radoonitase olema alla 300 Bq/m³.

Hoonete 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.

2.4.2. Põhja- ja pinnavesi

Vastavalt Maa- ja Ruumiameti põhjavee kaitstuse kaardi andmetele (30.09.2025) jääb planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega alale.

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 ja 0,5...1,0 ls-1m-1.

Lähim maaparandussüsteemi eesvool Kruusiaugu peakraav (MSP kood 4108920010390) on ca 675 m kaugusel lõunas. Lähim maaparandussüsteemide reguleeriv võrk Kautjala (MPS kood 4108920010390) on planeeritavast alast ca 960 m kaugusel lõunas.

Planeeringualal (Rebase tn 31 // Liivi kinnistul) asub puurkaev PRK0021031. Lähimad naaberkinnistutel asuvad puurkaevud on PRK0067729 ja PRK0020063 planeeritavast alast vastavalt ca 81 m ja 144 m kaugusel lõuna suunas.

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

Müra. Rae valla välisõhus leviv müra on kaardistatud 2018. aastal valminud mürakaardi abil. Mürakaart kajastab 2016/2017. aasta olukorda, samuti on koostatud prognooskaart. Mürakaart kajastab riigimaanteedest, raudteest, Tallinna lennujaama lennuliiklusest ja olulisematest mürakaardi koostamisel kaardistatud tootmisettevõtetest tulenevat müra. Planeeringualal ei ületa müratase Rae valla välisõhu mürakaardi ja Transpordiameti strateegilise mürakaardi 2022 kohaselt normtasemeid.

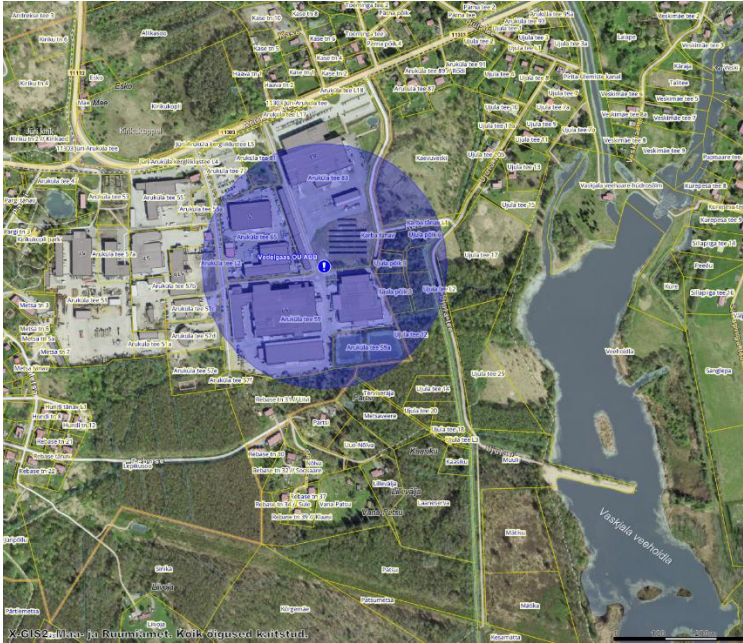
Vibratsioon. Planeeritava ala ümbruskonda ei jää vibratsiooni põhjustavaid objekte.

Õhusaaste. Keskkonnaotsuste infosüsteemi (KOTKAS) andmete kohaselt (30.09.2025) on lähim keskkonnaluba omav objekt ABB AS-le kuuluv hoone, millele on väljastatud keskkonnaluba L.ÕV/327974.

Tahked jäätmed. Planeeritaval alal ei asu tahkeid jäätmeid. KOTKAS andmete kohaselt asub lähim jäätmekäitluskoht Aruküla tee 57e ehitusjäätmete käitluskoht (ca 69 m kaugusel loode suunas), mida haldab Veomeister OÜ ning millele on väljastatud keskkonnaluba nr KL-523756.

Nõrgvesi. Planeeritaval alal ei ole nõrgvett.

Ohtlikud ja suurõnnetuse ohuga ettevõtted. Planeeritav ala asub osaliselt Vedelgaas OÜ ABB ohualas (C-kategooria ohuga ettevõtte). Detailplaneeringu raames tuleb koostada riskihinnang (kemikaaliseadus § 32), mis vastaks Päästeameti juhendile „Kemikaaliseaduse § 32 alusel maakasutuse planeerimine ja projekteerimine“.



Joonis 4. Piirkonnas asuvad ohtlikud ettevõtted

Soojussaared. Maa- ja Ruumiameti soojussaarte kaardirakenduse (30.09.2025) kohaselt on planeeritavast alast põhja suunas registreeritud soojussaarte olemasolu (temperatuur 30° C ja 35° C) 25/27. juuli 2014 ja 5/7. juuni 2019.

2.4.4. Rohevõrgustik, taimeistik, sh võõrliigid ja loomastik

Rohevõrgustik. Detailplaneeringu ala ei asu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgsel rohevõrgustiku alal. Detailplaneeringu ala piirneb lõuna suunas eelnimetatud teemaplaneeringu tuumalaga T10 (piirkonna/valla suur tuumala, ka nn hüppelaud). Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu järgne rohevõrgustiku piirkond ulatub planeeringualale põhja- ja kaguosas planeeringu alale ca 11 116 m² suuruses osas.

Taimestik. Rebase tn 31 // Liivi mü, Terviseraja mü ja Muuli mü on enamuse osas kaetud kõrg- ja madalhaljastusega (v.a. Rebase tn 31 // Liivi mü õueala). Planeeringu ala on suhteliselt tasase reljeefiga (v.a mõni pinnasekuhi) kõrguste vahemikus 39,5 m ... 40,5 m (möödetud EH2000 süsteemis). Detailplaneeringu ala on osaliselt maatulundusmaa ja osaliselt üldkasutatava maa sihtotstarbega, millest Maa- ja Ruumiameti kõlvikute kaardi järgi on metsamaad 1,3 ha, õuemaad 5693 m² ja muud maad 1595 m². Planeeringualal domineerib lehtmets, okaspuid esineb vähem. Tegu on osaliselt inimtegevusest mõjutatud keskkonnaga.

Loomastik. Planeeringualal elavad putukad ja erinevad närilised ning linnud. Võimalik, et planeeringuala kasutavad rändeteena ka väikeulukid (jäneseid jm).

2.4.5. Kaitstavad loodusobjektid, sh. Natura 2000 alad

Vastavalt looduskaitseaduse §-le 4 on kaitstavateks loodusobjektideks kaitsealad, hoialad, kaitsealused liigid ja kivistised, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid ning kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid.

Keskkonnaregistri ja Maa- ja Ruumiameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakenduse (30.09.2025) kohaselt ei asu detailplaneeringu alal ega ka vahetus läheduses kaitstavad loodusobjektid ega ka Natura 2000 võrgustiku alasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub. Lähimad kaitstavad loodusobjektid on

Lehmja tammik (EELIS kood KLO1200454) ca 1,2 km kaugusel lääne suunas ja Pirita jõe lõheliste kudemis- ja elupaigad (EELIS kood KLO3002558) ca 154 m kaugusel ida suunas ning lähim Natura 2000 ala on Pirita loodusala (EELIS kood RAH0000039) ca 10 km kaugusel põhja suunas.

2.4.6. Muinsus- ja miljööväärtused. Väärtusliku maastikud, pärandkooslused

Maa- ja Ruumiameti kultuurimälestiste kaardirakenduse andmetel asub lähim arheoloogiamälestis kivikalm „Hiiglasemägi“ (reg nr 18893) (koos kaitsevööndiga) planeeringualast ca 375 m kaugusel ida suunas.

Väärtuslikud maastikud planeeritaval alal puuduvad.

Pärandkultuuri objekte planeeritaval alal ei asu.

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

Detailplaneeringuga kavandatu ei ole otseselt seotud jäätmekäitluse või veekaitsega ega Euroopa Liidu keskkonnaalaste õigusaktide ülevõtmisega. Tulenevalt tegevuse iseloomust ei oma planeerimisdokument tähtsust Euroopa Liidu keskkonnaalaste 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 pöörduvus, s.h kumulatiivne ja piiriülene mõju

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on moodustada olemasolevast maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistust kolm elamumaa, üks maatulundusmaa ja üks transpordimaa sihtotstarbega kinnistu ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringualasse haaratud Terviseraja kinnistul ja Muuli kinnistu osal lahendatakse terviklikult jalakäijate ja jalgrattatee ja kavandatakse ühendus Rebase tänavalt Pirita jõe muuli, ujumiskoha ja puhkealani. Planeeringuala suurus on ligikaudu 2,0 ha. Planeeringuala on kaetud enamuse osas kõrghaljastusega.

Detailplaneeringu alast läänepool paikneb hoonestamata maatulundusmaa krunt, põhja suunas paiknevad hoonestatud tootmismaa ja jäätmeoidla sihtotstarbega kinnistud ja hoonestamata üldkasutatava maa ja elamumaa sihtotstarbega krundid, idasuunas paikneb hoonestamata üldkasutatava maa sihtotstarbega kinnistu ja lõunasuunas hoonestatud ja hoonestamata elamumaa sihtotstarbega krundid ja hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega krundid.

Detailplaneeringu lahendusega ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, sh näiteks ulatuslikku tootmistegevust, ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke ja müratasemete suurenemist.

Detailplaneeringuga elluviidava tegevusega kaasnev 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 objektil tagasitäitena. 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 osaliselt pinnase ümberpaigutamine, mille mõju on lokaalne, lühiajaline ja pöördumatu.

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

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.

Tegevusega elluviidav ei oma mõju maavaradele.

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 ei kavandata. Samuti ei looda tingimusi, mis võiksid põhjustada tuule või vee poolset erosiooni, mis omakorda mõjutaks pinnamoodi ja seeläbi maastikku.

Kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030 tuuakse välja (lk 13), et: „Kuumalained on üks peamisi tulevikukliima riske, mis on Eestis viimase kümnendi suvedel juba avaldunud. Selle sajandi keskpaigast alates kasvab nende sagedus oluliselt. Kuumalained võimenduvad linnades soojussaare efektina, mille suhtes on eriti tundlikud kroonilised haiged, väikelapsed ja eakam elanikkond, kelle seas suureneb haigestumise ja suremuse risk. Soojussaare efekti tekkimine seostub eelkõige linnade maakasutuse ja ehituslike iseärasustega, kus tehismaterjalid neelavad suurema osa päikese kiirgusest, mille tõttu kuumenevad transpordirajatised (teed, parklad) ja hooned (iseäranis nende tõrvakatused), mis omakorda kütavad üles õhu linnaruumis. 2014. aasta juuli kuumalaine uuring tõestas, et soojussaare efekt puudutab kõiki tiheasustusalasid, mitte ainult suuremaid linna. Kuumalainete negatiivset mõju süvendab praegu Eestis jälgitav ja tulevikus kiirenev rahvastiku vananemine ja linnastumine. Haigestumise ja suremuse vältimiseks tuleb linnades soojussaare efekti mõjusid leevendada asuda juba praegu, piirates planeeringu- ja ehituslahendustega soojuse akumulierumist ning rakendades linnakeskkonnas jahutavaid mikrokliimaatilisi meetmeid, säilitades ja laiendades rohealasid, haljastust ja veekogusid.“

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 pargimiskohta.

Reostustundlikkus on suur 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, hoolsus ehitustöödel jne) miinimumini. Ehitusaegne tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju põhjaveele. Detailplaneeringus peab analüüsima planeeritava tegevuse ehitus- ja kasutusaegsete avariide võimalikkust ning mõju keskkonnale. Tegevuste kavandamisel tuleb jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

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. Ühisveevärgiga 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.

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. Planeerimise käigus tuleb tähelepanu pöörata ala looduslikult nõrgalt kaitstud põhjaveekihi reostumise vältimisele.

Piirkonna kasutamisega ei kaasne eeldatavalt negatiivset mõju pinna- ja põhjaveele.

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. Piirkonda ehitamise mõju müratasemele on negatiivne, kuid tegu on lokaalse ja ajutise tegevusega.

Detailplaneeringu elluviimise tulemusel suureneb vähesel määral liikluskoormus ning seeläbi mõjutatakse liikluskorraldust. Liikluse müra 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.

Kasutusaegne müra võib tekkida seadmetest (ventilatsioon, soojuspumbad jms). Tehnoseadmetest lähtuvad müratasemed peavad nii planeeritaval alal kui lähedalasuvatel müratundlike hoonetega aladel vastama keskkonnaministri määruse nr 71 lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria sihtväärtustele.

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. Ehituse mõju vibratsioonile võib olla ajutiselt nõrgalt negatiivne. Tegu on lokaalse ja ajutise mõjuga. Piirkonna kasutamisega ei kaasne eeldatavalt vibratsiooniteket. Vähesel määral võib vibratsiooni tekitada ehitusaegne autotransport, kuid selle mõju on minimaalne ja ajutine.

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 ja jalg- ja jalgrattatee 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 valgustatusega võib kaasneda nõrk positiivne mõju ning nõrk negatiivne mõju.

Õhusaaste. Ehitustegevuse käigus tekib saasteaineid õhku (tahked osakesed, CO, NO_x jne). Erinevatel kütustel töötavad ehitusseadmed ja asfalteerimine võivad tekitada lõhnaärringuid. 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 turbulentside 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 akumulierumist 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.

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

Löhn. 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 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.

Piirkonna ehitamise ja kasutusaegne tekkiv mõju jäätmetele on neutraalne.

Mõju rohevõrgustikule, taimestikule ja loomastikule

Rohevõrgustik. Rae valla Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringu järgne rohevõrgustiku piirkond ulatub detailplaneeringuala põhja- ja kaguosas planeeringualale ca 11 116 m² suurusel osal.

Arvestades asjaolusid, et detailplaneeringuga on kavandatud eraomandis olevale rohekoridori alale avaliku kasutusega tänav koos überpööramiseks ja tee jätkuna jalg- ja jalgrattatee Piritä jõe muuli, ujumiskoha ja puhkealana, mis parandab piirkonna ligipääsetavust, seob olemasolevad elamualad loodusala-dega tugevdades piirkonna ruumilist sidusust ning soodustab tervislikke liikumisviise ning -harjumusi ning seeläbi võimaldab inimestel loodusega suuremat kokkupuudet ning kavandatava tegevusega planeeritakse vaid väike osa väikeelamu kruntidest roheline võrgustik alale ning rohekoridori ökoloogilist toimimist tervikuna ei katkestata, pole eeldatavalt ette näha olulist mõju rohevõrgustikule.

Taimestik. Mõju taimestikule avaldub peamiselt ehitustegevuse käigus. Teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede kasvukohti.

Mõju olemasolevale taimestikule on lokaalselt pöördumatu ja negatiivne.

Jüri aleviku Rebase tn 31 // Liivi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise korralduse lisas 1 seatakse tingimus olemasoleva haljastuse maksimaalseks säilitamiseks. Samuti seatakse tingimus planeeritavate elamumaade ja Aruküla tee 59 kinnistul paikneva tootmishoone vahelisel alal säilitada rohekoridor ja kaitsehaljastusega puhverala, mida tuleb vajadusel täiendada kõrg- ja madalhaljastusega takistamaks tootmismaalt kanduda võivat müra. Lisa 1 tingimuste kohaselt nähakse ette väikeelamumaa krundi iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu (sh viljapuu), täiskasvanukõrgusega minimaalselt 3 m.

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

Loomastik. Ei ole teada, et planeeringualal oleks loomastiku jaoks olulised elupaigad või toitumisalad. Eeldatavasti võivad planeeringualal olla väikeloomastiku (hiired) ja putukate elupaigad. Häiringud lindudele ja loomadele võivad tulla ehitusajal – see on lühiajaline, negatiivne ja lokaalne.

Ilmne on asjaolu, et hoonete ehitamine mõjutab ala väikeloomastikku ja linnustikku negatiivselt, kuna vähenevad senised pesakohtadeks, toitumiseks ja varjumiseks sobilikud biotoopide areaalid.

Mõju kaitstavatele loodusobjektidele, s.h Natura 2000 aladele

Keskkonnaregistri ja Maa- ja Ruumiameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakenduse (30.09.2025) kohaselt ei asu detailplaneeringu alal ega ka vahetus läheduses kaitstavad loodusobjekte ega ka Natura 2000 võrgustiku 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

Ehitusaegne tegevus (sh materjalide vedu) ja kasutusaegne tegevus ei mõjuta arheoloogiamälestisi.

Detailplaneeringu alal ei ole väärtuslikke maastikuid ega pärandkultuuri objekte, seega ehitus- ja kasutusaegne tegevus eelnimetatud väärtusi ei mõjuta.

Sotsiaalmajanduslik mõju

Üldplaneeringu kohaselt tuleb Jüri aleviku puhke- ja rohealasad koos neid ühendavate kergliiklusteedega kaitsta ja arendada, rohealade sidumine ühtseks süsteemiks loob eelduse Jüri kui roheline aleviku väärtustamiseks, vajalik on luua roheline telg ja kergliiklusala aleviku keskusest Vaskjala veehoidlani. Detailplaneeringu lahendus näeb ette eraomandis olevale rohekoridori alale avaliku kasutusega Rebase tänava koos ümberpööramiseks ja tee jätkuna jalg- ja jalgrattatee Pirita jõe muuli, ujumiskoha ja puhkealani. Kavandatav avaliku kasutusega jalg- ja jalgrattatee parandab piirkonna ligipääsetavust, seob olemasolevad elamualad loodusladega tugevdades piirkonna ruumilist sidusust, soodustab tervislikke liikumisviise ning -harjumusi. See kompenseerib osaliselt rohekoridori muutuse, kuna võimaldab inimestel loodusega paremat kokkupuudet. Detailplaneeringuga kavandatava asustuse ja ehitusalade kavandamisel säilitatakse roheline võrgustiku ala suuremas osas maatulundusmaana, vaid väike osa kavandatavatest väikeelamu kruntidest ulatub roheline võrgustiku alale, rohekoridori ökoloogilist toimimist tervikuna ei katkestata.

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

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

Nagu iga ehitustegevuse käigus, ei saa täielikult välistada avariilukordasid. Võimalikud avariilukorrad (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. Valmisehitatud ehitiste kasutamisel võib esineda teatud määral transpordist tulenevat müra- ja valgusreostust.

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

Detailplaneeringuga kavandatud tegevuse 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 veevariide, tulekahjude vm sarnase korral.

Kavandatava tegevuse elluviimise käigus tekkida võivate suurõnnetuste või katastroofide oht on väike. Kavandatav tegevus ei soodusta katastroofide või suurõnnetuste tekkimist.

Maa- ja Ruumiameti ohtlike käitiste, veevarustuse, veeohutuse kaardirakenduse järgi asub planeeritav ala osaliselt Vedelgaas OÜ ABB ohualas (C-kategooria ohuga ettevõtte). Detailplaneeringu raames tuleb koostada riskihinnang (kemikaaliseadus § 32), mis vastaks Päästeameti juhendile „Kemikaaliseaduse § 32 alusel maakasutuse planeerimine ja projekteerimine“.

Kliimamuutustest põhjustatud suurõnnetuste või katastroofide oht hädaolukorra seaduse mõistes on väike.

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 sotsiaalmajanduslik mõju on pigem positiivne, arendusega paraneb Jüri aleviku elanike juurdepääs aleviku siseselt Pirita jõe muuli, ujumiskoha ja puhkeala juurde suurendades jõeäärse rekreatiivala kättesaadavust. Detailplaneeringuga kavandatava asustuse ja ehitusalade kavandamisel säilitatakse roheline võrgustiku ala suuremas osas maatulundusmaana, vaid väike osa kavandatavatest väikeelamu kruntidest ulatub roheline võrgustiku alale, rohekoridori ökoloogilist toimimist tervikuna ei katkestata.

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

Arendustegevuse tulemusena muutub osaliselt olemasolev maakasutus – looduslik osaliselt kõrghaljastatud ja osaliselt hoonestatud maatulundusmaa asendub osaliselt elamumaa ning transpordimaa kruntidega. Olemasolevad kooslused hävivad osaliselt. Planeeringuga nähakse ette kõrghaljastuse rajamist. Planeeringuga luuakse suurele

osale Jüri aleviku elanikkonnale võimalus liikuda aleviku siseselt jala, jalgratta või kergliikuriga otse Pirita jõe muuli, ujumiskoha ja puhkealani mööda avalikult kasutatavat teed. Planeeringualal ei paikne maardlaid ega looduskaitselisi objekte.

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

Keskkonnaregistri ja Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse andmete (30.09.2025) kohaselt ei asu detailplaneeringu alal ega ka vahetus läheduses kaitstavad loodusobjekte, mistõttu mõju neile puudub.

3.6. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale

Keskkonnaregistri ja Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse andmete (30.09.2025) kohaselt ei asu detailplaneeringu alal ega ka vahetus läheduses Natura 2000 võrgustiku alasid, mistõttu mõju neile puudub.

4. KeHJS § 33 LÕIKES 6 NIMETATUD ASUTUSTE SEISUKOHAD

Detailplaneeringu koostamise algatamise ja KSH algatamata jätmise otsuse eelnõu koos lisadega saadeti kirjaga __.10.2025 nr 6-8/__ seisukoha kujundamiseks järgnevatele ametiasutustele: Keskkonnaamet, Päästeameti Põhja päästekeskus.

Keskkonnaamet märgib oma __.10.2025 kirjas nr __

Päästeameti Põhja päästekeskus märgib oma __.10.2025 kirjas nr __

5.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE, PROJEKTEERIMISE JA EHITUS-TEGEVUSE KÄIGUS VAJALIKUD KESKKONNAKAITSELISED TEGEVUSED

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

5.2. Läbi kaaluda võimalikud avariolukorrad ning nende vältimise meetmed ja nende esinemise korral käitumise reeglid.

5.3. Ette näha meetmed põhjavee kaitseks, kuna planeeritav ala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Tegevuste kavandamisel tuleb jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi.

5.4. Välja selgitada kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud ning sellest tulenevalt ette näha haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded.

5.5. 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.

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

5.7. Sademevee minimeerimise osa peab vastama veeseaduse § 129 lõigetes 1 – 3 toodud põhimõtetele ning Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024-2035 peatükis 9.3 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“.

5.8. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldamine eelistatult kinnistutel või kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistule, arvestada transiitvee ärajuhtimisega.

5.9. Eesti pinnase radooniriski kaardi järgi on kogu Rae vald kõrge radoonisisaldusega pinnasel (50 - 250 kBq/m³). Hoone ruumiõhu radooni tase peab vastama ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määrmuses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud normidele. Tagada radooniohutu keskkond hoonete siseruumides, rakendades vastavaid kehtiva standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid.

5.10. Lähtuda hoonete projekteerimisel standardist EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

5.11. Puude ja põõsaste raie puhul arvestada looduskaitseaduse § 55 lõikest 6¹ punktidest 1 ja 2 tulenevate piirangutega: keelatud on looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine, tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal (v.a seadusest tulenevatel erisustel). Pesitsusrahu periood on 15.04 – 30.06.

5.12. Lahendada nii ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine kui ka hilisem heakorrastus 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.

5.13. Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel säilitada maksimaalselt olemasolevat haljastust.

5.14. Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel arvestada olemasoleva puurkaevu (PRK0021031) ja sanitaarkaitsealaga ning veeseadusest tulenevate nõuetega.

5.15. Detailplaneeringu raames tuleb koostada riskihinnang (kemikaaliseadus § 32), mis vastaks Päästeameti juhendile „Kemikaaliseaduse § 32 alusel maakasutuse planeerimine ja projekteerimine“.

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 ning ei ole eeldada valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kavandatav tegevus ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitseobjekte 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 algatamiseks Jüri alevik Rebase tn 31 // Liivi kinnistu 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 käesoleva lisa 2 peatükis 5 toodu osas detailplaneeringu koostamise, projekteerimise ja ehitustegevuse käigus.

Koostas:

Astrid Promet

planeeringute spetsialist