



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

xx. veebruar 2025 nr

Soodevahe küla Lepiku ja Lennuradari tee L10 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 20.06.2024 numbriga 6-1/4714. Planeeringuala moodustab:

- Lepiku kinnistu suurusega 57600 m², katastritunnus 65301:001:6190, registriosa nr 12573602, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Lennuradari tee L10 kinnistu suurusega 2822 m², katastritunnus 65301:001:6189, registriosa nr 12573602, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Roosimäe kinnistu, suurusega 2676 m², katastritunnus 65301:002:1697, registriosa nr 13864802 sihtotstarve 100% tootmismaa ja lähiala.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada olemasolevast maatulundusmaast välja tootmismaa sihtotstarbelised kinnistud, millele määratakse osaline ärimaa kaassihtotstarve ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 5,8 ha.

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

Detailplaneeringu raames on vajalik teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus, välja selgitada radoonihje meetmete rakendamise vajadus teostades pinnaseõhust radoonitaseme mõõtmised, teostada kõrghaljastuse dendroloogiline hindamine, teostada liiklusuuring, et hinnata mõju olemasolevale taristule. Täiendavate uuringute 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. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeritava ala vahetusläheduses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik.

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

Korralduse lisa 2 „Soodevahe küla Lepiku ja Lennuradari tee L10 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang“ toodu osas on vastavad ametkonnad andnud oma seisukohad, milles

Detailplaneeringu:

1. koostamise algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Rae Vallavalitsus (aadress Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301, Harjumaa);
2. koostaja on Optimal Projekt OÜ (aadress Kristiine linnaosa, Tallinn, Harju maakond, 10615, Keemia tn 4).

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; 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 eelhinnang, 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 üldplaneeringu kehtestamine“ üldplaneeringust; Rae valla, huvitatud isiku ja detailplaneeringu koostaja vahel sõlmitud ja 12.12.2024 jõustunud „Haldusleping (kovID DP1304)“st; huvitatud isiku poolt esitatud taotlusest; Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaameti ettepanekust ning olles tutvunud korralduse lisaks olevate detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadega ja keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Algatada Soodevahe küla Lepiku ja Lennuradari tee L10 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine Harjumaal Rae vallas ligikaudu 6,3 ha suuruse ala planeerimiseks.
2. Kinnitada Soodevahe küla Lepiku ja Lennuradari tee L10 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, vastavalt korralduse lisale 1.
3. Jätta algatamata Soodevahe küla Lepiku ja Lennuradari tee L10 kinnistu 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 koostamise algatamisest, lähteseisukohtade kinnitamisest ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi, väljaandes Ametlikud Teadaanded, ajalehtedes Harju Elu ja Rae Sõnumid ning Rae valla veebilehel.
5. Korraldusega on võimalik tutvuda Rae valla veebilehel <https://rae.ee> ja tööpäevadel Rae Vallavalitsuses aadressil Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301 Harjumaa.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

7. Korralduse peale võib esitada Rae Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Tarmo Gutmann
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD

Soodevahe küla Lepiku ja Lennuradari tee L10 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada olemasolevast maatulundusmaast välja tootmismaa sihtotstarbelised kinnistud, millele määratakse osaline ärimaa kaassihtotstarve ning määrata ehitusõigus ning hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 6,3 ha (joonis 1).

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

Planeeringu kovID on DP1304.

OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Asukoht, planeeringuala suurus ja kontaktvöönd



Joonis 1. Detailplaneeringu ala piir (punase raamjoonega) ja kontaktvööndi ala piir (sinise katkendjoonega)

Planeeritav ala asub Rae vallas, Soodevahe külas, Suur-Sõjamäe tee ja Rae raba vahelisel alal. Planeeringuala asub Tallinna Lennujaama vahetus läheduses. Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud läbi munitsipaalomandis ja eraomandis olevate teede. Planeeringualale pääseb kõrvalmaanteelt 11290 Tallinn-Lagedi tee, Roosimäe ja Lennuradari tee kaudu. Planeeringuala suurus on ligikaudu 6,3 ha ning see hõlmab:

- Lepiku kinnistu suurusega 57600 m², katastritunnus 65301:001:6190, registriosa nr 12573602, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Lennuradari tee L10 kinnistu suurusega 2822 m², katastritunnus 65301:001:6189, registriosa nr 12573602, sihtotstarve 100% transpordimaa
- Roosimäe kinnistu, suurusega 2676 m², katastritunnus 65301:002:1697, registriosa nr 13864802 sihtotstarve 100% tootmismaa ja lähiala.

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

2.2. Hoonestus, haljastus, tehnovõrgud ja piirangud

Ehitisregistri andmetel planeeringualal hoonestust ei ole. Kinnistule on kolmandate isikute poolt ebaseaduslikult püstitatud hulgaliselt aiamajakesi, kasvuhooneid ning muid ehitisi. Tegemist on Tallinna Lennujaama taga paikneva ebaseaduslike aiamaade alaga. Roosimäe kinnistu on hoonestamata. Kinnistud paiknevad piirkonnas, kus tehnovõrgud on välja arendamisel varasemalt kehtestatud detailplaneeringute elluviimisega.

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Planeeritav maa-ala jääb Tallinna Lennuvälja kaitse- ja kõrguspiirangute vööndisse;
- Planeeringualal asub kinnismälestis asulakoht nr 18870;
- Planeeringualal paikneb Soodevahe peakraav koos kaitsevööndiga.

ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUU ALUSMATERJAL

- 1) Planeerimisseadus;
- 2) Ehitusseadustik;
- 3) Rae valla üldplaneering (Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsus nr 462);
- 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 20.09.2016 määrus nr 58);
- 9) Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035;
- 10) Rae valla jäätmehoolduseeskiri (Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73);
- 11) Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise 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) ja muud asjakohased õigusaktid, standardid, normatiivid.

NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS

4.1 Krundijaotus ja hoonestus

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

4.1.2. Hoonestusala määramisel arvestada teekaitsevööndit, krundi piire, tuleohutuskujasid, tehnovõrke ning juurdepääsuteed. Hoonestusala kaugus krundi piirist minimaalselt 4 m. Määrata võimalikud hoonete ja rajatiste asukohad.

4.1.3. Kruntide ehitusõiguse määramisel arvestada alljärgnevate näitajatega:

Näitaja	Äri-Tootmismaa
Krundi kasutamise sihtotstarve	Ä-T
Krundi minimaalne suurus (ha)	0,7
Hoonete ¹ suurim lubatud arv krundi kohta	5
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	60% krundi pinnast
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (m)	16
Hoonete suurim lubatud sügavus	Määrata planeeringuga
Hoonete korruselisus	Määrata planeeringuga
Hoonete katuse tüübid	0-20°
Piirded	Ei ole kohustuslik, piirde rajamisel lubatud võrkaed kõrgusega kuni 2m
Hoone ±0.00	Määrata planeeringuga

4.1.4. Transpordimaale ehitusõigust ei määrata.

4.1.5. Materjali käsitluses arvestada olemasoleva ja planeeritud hoonestusega. Kaarhallid on lubatud, kuid mitte põhitee ääres, Maantee poole näha ette esinduslikum fassaad. Eelistatud materjalid on betoon, puit, klaas. Fassaadidel ette näha vähemalt kahte erinevat materjali kasutamine, et ei tekiks monotoonseid suuri fassaadipindasid. Fassaad peab olema liigendatud nii materjalilt kui toonidelt. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Arhitektuur peab olema funktsionalistlik ja visuaalselt nauditav.

4.1.6. Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“) ning arvestada aastal 2020 kehtima hakanud liginullenergiahoone projekteerimismõistega. Lisaks tuleb hooned projekteerida vastavalt standardile EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest ja vastavalt standardile EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

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

4.1.8. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

¹ Hoonete hulka loetakse ka ehitusloakohustusega hooneid

4.2 Haljastus ja heakord

4.2.1. Näha ette haljastus vastavalt lennujaama piirangutele. Äri-tootmismaa krundi iga 1000 m² kohta näha ette vähemalt 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on min 10 m. Minimaalselt 10 % krundi pinnast peab olema ette nähtud haljasalana.

4.2.2. Piirkonda läbivate teede äärde ette näha puude alleed. Teemaale ettenähtud kõrghaljastus peab jääma teemaale, arvestada tuleb tehnovõrkude kaitsevööndiga ning vastavate istutuspiirangutega.

4.2.3. Äri- ja tootmismaa ei ole piirete rajamine kohustuslik. Piirde rajamisel on lubatud paigaldada võrkaed kõrgusega kuni 2 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. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Rae valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

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

4.2.6. Detailplaneeringu koosseisus välja töötada tänavate ja teede haljastuspõhimõtted ning anda haljastus objektide loetelu.

4.3 Liikluskorraldus

4.3.1 Juurdepääs kinnistule ette näha Lennuradari teelt. Sõiduteede äärde näha ette jalgratta- ja jalgteed. Detailplaneeringuga kavandatava avalikult kasutatava sõidutee ja jalgratta- ja jalgteede vahele ette näha haljasriba.

4.3.2 Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas esitada parkimiskohtade arv. Parkimine lahendada planeeritava ala siseselt. Äri- ja tootmishoonete planeerimisel lahendada parkimine detailplaneeringu koostamisel vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimismõnidele lähtuvalt EVS 843 Linnatänavad. Parkimise lahendamisel tuleb arvestada ka EVS 843 Linnatänavad jalgrataste parkimismõnitiiviga.

4.3.3 Planeeritavad jalgratta- ja jalgteed siduda olemasoleva jalgratta- ja jalgteede võrgustikuga.

4.3.4 Detailplaneeringu lahenduses analüüsida ühistranspordiga liiklemise võimalusi.

4.4 Tehnovõrgud

4.4.1 Lahendada tehnovarustus planeeritaval maa-alal. Anda tehnovõrkude koondpilaan koos uute tehnovõrkude äranäitamisega kooskõlastatult tehnovõrkude valdajatega. Koondpilaani aluspilaanina kasutada vormistatud detailplaneeringu joonist M 1:500 või 1:1000. Vajadusel määrata tehnovõrkude jaoks servituudid või kitsendused. Planeeringuala peab haarama kogu võrguühenduse. Tehnilised tingimused taotleb tellija või projekteeija võrguvaldajalt 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 võrguettevõtte tehnilistele tingimustele.

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

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. Sademevete ärajuhtimisel tuleb lähtuda kehtivast standardist EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk“. 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 vihmavee 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 Lahendada tuletõrje veevarustus.

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
Põhja päästkeskus Muinsuskaitseamet Transpordiamet 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 plaan 1:500 või 1:1000, teede lõiked ning tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eesvooluni ning kehtetuks muutuva detailplaneeringu 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 kontrollide läbimise tulemus ehk alla laetud vigade tabel.

6.2 Detailplaneeringu seletuskirjas esitada detailplaneeringu elluviimise tegevuskava.

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).

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. Teostada kõrg- ja/või madalhalbastuse hindamine vastavalt Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusele nr 18 „Haljastuse hindamise meetodika ning avaliku ala haljastuse nõuded“.

2. Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal 50 - 100 (kBq/m³). Välja selgitada radooniohje meetmete rakendamise vajadus teostades pinnaseõhust radoonitaseme mõõtmised lähtudes standardist EVS-ISO 11665-11 „Pinnaseõhu kontrollimeetod proovivõtuga sügavusest“. Vajadusel tagada radooniohutu keskkond hoonete siseruumides, rakendades vastavaid kehtiva standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid. Tagada hoone ruumiõhu radooni taseme vastavus ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud normidele.

3. Detailplaneeringu koostamise raames tuleb koostada liiklusuuring, mis peab sisaldama nii olemasolevaid, kui ka perspektiivseid liiklussageduse tasemeid ning hindama mõjusid olemasolevale taristule ka planeeringualast väljas pool.

4. Detailplaneeringu koostamiseks vajalikud uuringud selguvad 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:

Aili Tammaru

planeeringute arhitekt

Soodevahe küla Lepiku ja Lennuradari tee L10 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang

1. TAUST

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on esitanud taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks, mis on Rae valla dokumendihaldussüsteemis registreeritud 20.06.2024 nr 6-1/4714.

Planeeringuala moodustab:

- Lepiku kinnistu suurusega 57600 m², katastritunnus 65301:001:6190, registriosa nr 12573602, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Lennuradari tee L10 kinnistu suurusega 2822 m², katastritunnus 65301:001:6189, registriosa nr 12573602, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Roosimäe kinnistu, suurusega 2676 m², katastritunnus 65301:002:1697, registriosa nr 13864802 sihtotstarve 100% tootmismaa ja lähiala.

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada olemasolevast maatulundusmaast välja tootmismaa sihtotstarbelised kinnistud, millele määratakse osaline ärimaa kaassihtotstarve ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 5,8 ha.

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

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punktile 4 tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja KeHJS § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust.

Tuginedes KeHJS § 6 lõike 2 punktile 10 ja KeHJS § 6 lõike 4 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ (edaspidi määrus nr 224) § 13 punktile 2 peab KSH hindamise vajalikkust kaaluma muuhulgas KeHJS § 6 lõikes 1 ning määruses nr 224 nimetatud juhul ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla, ülikooli, vangla, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamisel. Kõnealusel juhul on detailplaneeringu eesmärgiks tootmis- ja ärimaade arendamine.

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

KSH eelhinnangu 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. STRATEEGILINSE 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 jagada olemasolevast maatulundusmaast välja tootmismaa sihtotstarbelised kinnistud, millele määratakse osaline ärimaa kaasihtotstarve ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 5,8 ha. Planeeringuala moodustab:

- Lepiku kinnistu suurusega 57600 m², katastritunnus 65301:001:6190, registriosa nr 12573602, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Lennuradari tee L10 kinnistu suurusega 2822 m², katastritunnus 65301:001:6189, registriosa nr 12573602, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Roosimäe kinnistu, suurusega 2676 m², katastritunnus 65301:002:1697, registriosa nr 13864802 sihtotstarve 100% tootmismaa ja lähiala.

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

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

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

Harju maakonnaplaneering 2030+ (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 ala (tuumalad ja koridorid). Maakonnaplaneeringu joonise „Tehnilised võrgustikud“ kohaselt planeeringuala lähiala läbib maagaasitorustik. Maakonnaplaneeringu joonise „Ruumilised väärtused“ kohaselt planeeringualast põhjapool asub kultuurimälestis, planeeringualast ida- ja lõunapool asub väärtuslik põllumajandusmaa ja planeeringualast lõunapool asub roheline võrgustiku ala (tuumalad ja koridorid). Maakonnaplaneering ei sea planeeringualale olulisi konkreetseid maakasutuspiiranguid.

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu järgi on tegemist planeeringualaga, kus maakasutuse juhtotstarbeks on määratud perspektiivne tootmismaa.



Joonis 1. Väljavõte Rae valla üldplaneeringust

Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024-2035 (edaspidi ÜVK kava) kohaselt ei asu planeeringuala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas. Kinnistud paiknevad piirkonnas, kus tehnovõrgud on välja arendamisel varasemalt kehtestatud detailplaneeringute elluviimisega. Olemasolev reoveekogumisala jääb detailplaneeringualast ca 930 m kaugusele loodesuunas.

Vastavalt Rae valla geoinfosüsteemile planeeritaval alal 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 keskkonnamõjude 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 §is 126 määratud detailplaneeringu ülesannetest, ei oma planeerimisdokument mõju keskkonkaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse.

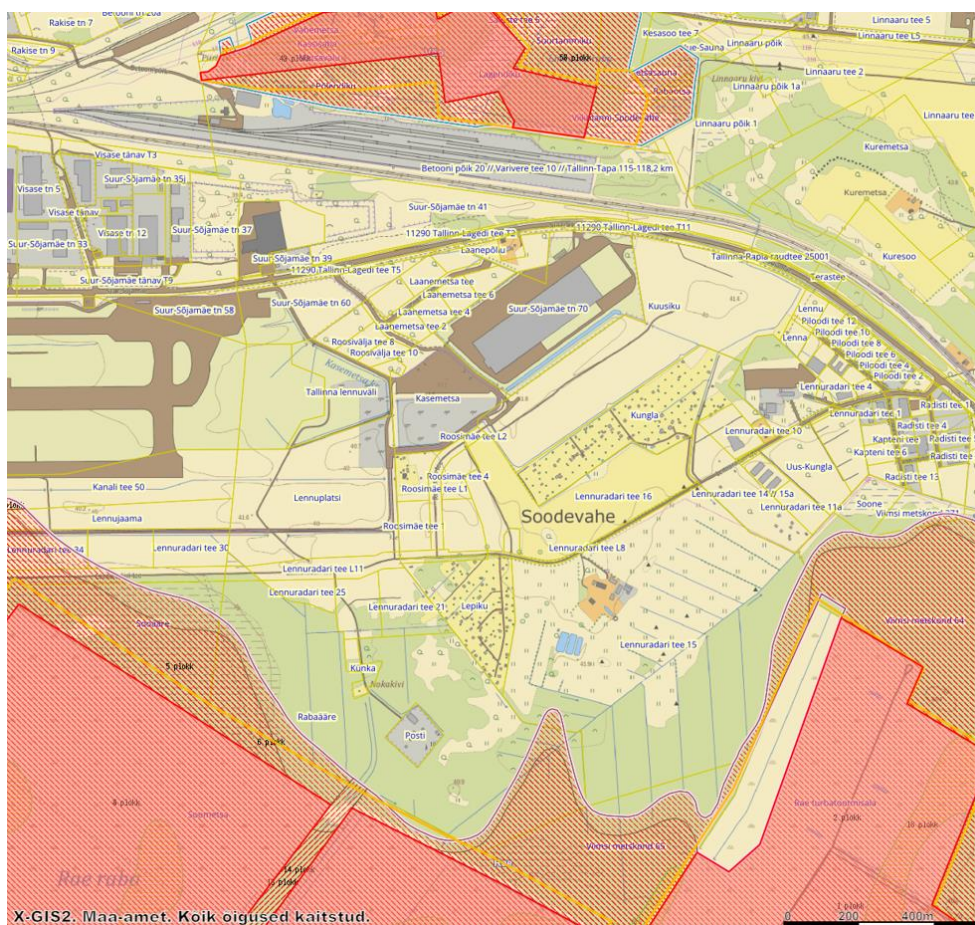
2.4. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaproblemid

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

2.4.1. Geoloogia, maavarad, mullastik ja radoon

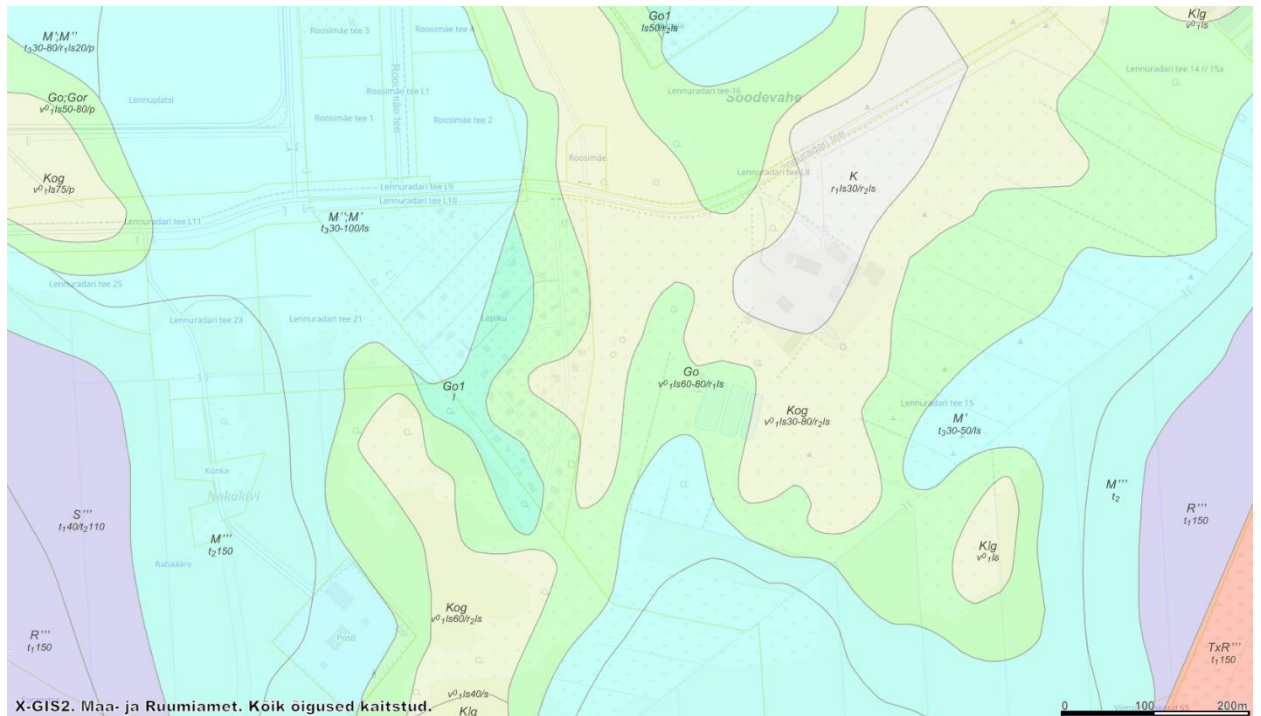
Geoloogia. Maa-ameti geoloogia rakenduse (mõõtkavas 1:50 000) andmete kohaselt (07.01.2025) paikneb planeeritav ala Harju lavamaal. Aluspõhjas on Ülem-Ordoviitsiumi ladestiku Viivikonna kihistu detriitne savikas lubjakivi kukersiidi vahekihtidega. Pinnakatteks on edelaosas viimase liustiku taandumisjärgsel ajal tekkinud soosetted (madalsoo- ja rabaturvas, muda, limoniit), põhja-, kirde- ja idasuunas Järva kihistu Võrtsjärve alamkihistu liustikusetted ehk moreenid (saviliiv ja liivsavi, veerised ja munakad).

Maavarad. Detailplaneeringu alal ei asu maavarade leiukohti. Vastavalt Maa-ameti maardlate kaardirakenduse andmetele (08.01.2025) kohaselt asub planeeringualast ca 130-690 m kaugusel ida-, lõuna ja läänesuunal kohaliku tähtsusega Rae turbatootmisala (reg. kaardi nr 280). Planeeritav tegevus ei oma mõju turbamaardlale. Planeeringualast ca 1,1 km kaugusel põhjapool asub Vão lubjakivi maardla (reg. kaardi nr 46). Planeeritav tegevus ei oma mõju lubjakivi maardlale.



Joonis 2. Piirkonnas asuvad maavarad

Mullastik. Maa-ameti mullakaardi (08.01.2025) andmete kohaselt esineb planeeringualal õhuke madalsoomuld (M''), väga õhuke madalsoomuld (M'), küllastunud turvastunud muld (Go1), leostunud gleimuld (Go) ja gleistunud leostunud muld (Kog).



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 piirsisaldus pinnaseõhus: 50 kBq/m^3 ning hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides radoonitase olema alla 300 Bq/m^3 .

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-ameti põhjavee kaitstuse kaardi andmetele (08.01.2025) jääb planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega alale.

Planeeringualal on Ülem-Devoni veekompleksi, Narva veepideme ja Siluri-Ordoviitsiumi (S-O) veekompleksi lõhelised ja karstunud kivimid veeandvusega $<0,1 \text{ ls-1m-1}$ ja veeandvusega $0,1 \dots 0,5 \text{ ls-1m-1}$.

Lähim maaparandussüsteemi eesvool Rae 1-2 (MSP kood 4108920010290) on ca 2 km kaugusel kagus. Lähim maaparandussüsteemide reguleeriv võrk Rae, T-1967 (MPS kood 4108920010290) on planeeritavast alast ca 1,1 km kaugusel kagus.

Planeeringuala piirneb läänepoolt Lääne-Eesti vesikonna olulise tähtsusega Soodevahe peakraaviga (reg. kood VEE1092700), mis suubub Pirita jõkke.

Lähimad puurkaevud PRK0005986 ja PRK0004940 asuvad planeeritavast alast vastavalt ca 285 m ja 783 m kaugusel edela ja kirde suunas.

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

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. Rae valla välisõhu mürakaardi kohaselt oli planeeritaval alal:

- 1) liikluse müra päevasel ajal kuni 45 dB, öisel ajal kuni 40 dB,
- 2) liikluse müra prognoosi kohaselt päevasel ajal kuni 45 dB, öisel ajal kuni 40 dB,
- 3) lennuliikluse müra päevasel ajal kuni 50 dB, öisel ajal kuni 50 dB.

Vibratsioon. Planeeritava ala ümbruskonda jäävad vibratsiooni põhjustavate objektidena rahvusvaheline Tallinna Lennujaam ja planeeritavast alast põhja suunas olev raudteetrass.

Õhusaaste. Keskkonnaotsuste infosüsteemi (KOTKAS) kohaselt ei asu planeeritava ala läheduses õhusaasteluba omavaid objekte. KOTKAS andmete kohaselt (08.01.2025) on lähim keskkonnaluba omav objekt OÜ-le Letona Properties kuuluv hoone, millele on väljastatud keskkonnaluba L.ÕV.HA-193131.

Tahked jäätmed. Planeeritaval alal ei asu tahkeid jäätmeid. KOTKAS andmete kohaselt on lähim jäätmekäitluskoht Varustusosakonna liiprite kogumisplats (ca 840 m kaugusel kirde suunas), mida haldab AS Eesti Raudtee ning millele on väljastatud keskkonnaluba nr KL-517459.

Nõrgvesi. Planeeritaval alal ei ole nõrgvett.

Ohtlikud ja suurõnnetuse ohuga ettevõtted. Planeeritava ala läheduses ei asu ühtegi ohtliku ega suurõnnetuse ohuga ettevõtet.

Soojusaared. Maa-ameti soojusaarte kaardirakenduse (13.01.2025) kohaselt ei ole planeeritaval alal registreeritud soojusaarte olemasolu.

2.4.4. Rohevõrgustik, taimestik, sh võõrliigid ja loomastik

Rohevõrgustik. Detailplaneeringu ala ei asu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgses rohevõrgustiku alas. Detailplaneeringu alast edela suunas asub eelnimetatud teemaplaneeringu tuumala T9 (kategoriseeritud kui väärtuslik märgala) ja roheline võrgustiku elemendid (tuumalad ja rohekoridorid). Väärtuslikeks märgaladeks loetakse sood, rabad, soostuvad metsad, rabametsad ja aru- ja rannaniidud jt. Planeeringuala piirneb edela- ja lõunasuunas Rae valla üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku piirkonnaga ja osaliselt ulatub rohevõrgustikuala planeeringualale edela- ja lõunaosas ca 467 m² suuruses osas.

Taimestik. Lepiku mü-l ja Roosimäe mü-l kasvab mõningal määral kõrghaljastust. Lepiku mü-le on kolmandate isikute poolt ebaseaduslikult püstitatud hulgaliselt aiamajakesi, kasvuhooneid ning muid ehitisi ning rajatud aiaid. Planeeringuala on suhteliselt tasase reljeefiga languga edelasuunas kõrguste vahemikus 38,5 m ... 41 m (möödetud EH2000 süsteemis). Detailplaneeringu ala on osaliselt maatulundusmaa ja osaliselt transpordimaa ning osaliselt tootmismaa sihtotstarbega. Detailplaneeringuga hõlmatud kinnistute kõlvikuline koosseis on toodud alljärgnevas tabelis.

Tabel 1. Detailplaneeringuga hõlmatud kinnistute kõlvikuline koosseis

Kõlviku info	Roosimäe	Lennuradari tee L10	Lepiku	Kokku (m ²)
Muu maa (m ²)	2676	2690	12463	17829
Haritav maa (m ²)		132	45111	45243
Looduslik rohumaa (m ²)			26	26

Bioloogiline mitmekesisus ja populatsioonide arvukus on planeeringu alal pigem madal. Tegu on inimtegevusest mõjutatud keskkonnaga.

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

2.4.5. Kaitstavad loodusobjektid, sh. Natura 2000 alad

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

Keskkonnaregistri ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakenduse (13.01.2025) kohaselt ei asu detailplaneeringu alal ega ka vahetus läheduses kaitstavad loodusobjekte ega ka Natura 2000 võrgustiku alasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub. Lähim kaitstav loodusobjekt on Nokakivi rändrahnude rühm (EELIS kood KLO4000120) ca 248 m kaugusel edela suunas ja lähim Natura 2000 ala on Pirita loodusala (EELIS kood RAH0000039) ca 4 km kaugusel põhja suunas.

Detailplaneeringu ala loodenurgas on EELIS andmetel (13.01.2025) registreeritud invasiivse võõrliigi vereva lemmaltsa (reg. kood VLL1004613) esinemine.

2.4.6. Muinsus- ja miljööväärtused. Väärtusliku maastikud, pärandkooslused

Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakenduse andmetel asub planeeringualast põhjasuunas ja osaliselt Roosimäe mü-l arheoloogiamälestis asulakoht (reg nr 18870) ja kaitsevöönd.

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 pöördumus, s.h kumulatiivne ja piiriülene mõju

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada olemasolevast maatulundusmaast välja tootmismaa sihtotstarbelised kinnistud, millele määratakse osaline ärimaa kaassihtotstarve ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 5,8 ha. Planeeringualal esineb kõrghaljastust. Lepiku kinnistule on ebaseaduslikult püstitatud hulgaliselt aiamaakesi, kasvuhooneid ja muid ehitisi ning rajatud aiamaid.

Detailplaneeringu alast läänepool paiknevad hoonestamata tootmis- ja ärimaa krundid ning maatulundusmaa krundid, põhjasuunas paiknevad transpordimaa krundid ja idasuunas maatulundusmaa krunt.

Piirkonda on lähiaastatel lisandumas erinevaid ärihooneid ning Tallinna Lennujaama tarbeks planeeritav päikesepargi laiendus. Piirkonnas on suures ulatuses rajatud vajalik infrastruktuur teedevõrgu näol ja osaliselt tehnovõrkude näol.

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 müratasemetete 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 ehitusobjektil 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 pinnase ümberpaigutamine, mille mõju on lokaalne, lühiajaline ja pöördumatu.

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

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 soojusaare efektina, mille suhtes on eriti tundlikud kroonilised haiged, väikelapsed ja eakam elanikkond, kelle seas suureneb haigestumise ja suremuse risk. Soojusaare 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 soojusaare efekt puudutab kõiki tiheasustusalasid, mitte ainult suuremaid linnu. Kuumalainete negatiivset mõju süvendab praegu Eestis jälgitav ja tulevikus kiirenev rahvastiku vananemine ja linnastumine. Haigestumise ja suremuse vältimiseks tuleb linnades soojusaare 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.“

Soojusaared on kuumalainete ajal seotud tootmis- ja äripiirkondadega aga ka nt hoonete suurepindalaliste lamekatuste või asfalteeritud parkimisplatsidega. Soojusaarte tekkimise vähendamiseks on vajalik säilitada haljastust, rajades mh juurde nt ka haljaskatuseid; võtta kasutusele alternatiivseid sademeveesüsteeme; säilitada haljasaladel väiksemaid veekogusid jms. Detailplaneeringus on vajalik välja töötada meetmed soojusaarte minimeerimiseks.

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

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

Kasutusaegselt ei oma planeeringuga elluviidav tegevus olulist mõju pinnakattele, maavaradele ja mullastikule. Kasutusaegselt võib liiklusest tekkiv saaste ladestuda

vahetult teeäärsele pinnaselle, kuid see ei oma olulist negatiivset mõju mullastikule ega põhjaveele.

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

Mõju põhja- ja pinnaveele

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

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 elanike jõudva joogivee kvaliteeti.

Parklate rajamisel ja sademeveete 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 ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024-2035 peatükis 9.3 toodud põhimõtetele.

ÜVK kava peatüki 9.3 „Sademevee käitluse põhiprintsiibid“ peavad olema aluseks sademevee minimeerimisel. Veeseadus § 129 lg 1 ja 3 määratleb, et sademevee käitlemisel tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks kasutatavaid looduslähedasi lahendusi, nagu rohealad, viibetiike, vihmaaedasid, imbakraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist, ei käsitata sademevee suublasse juhtimisena käesoleva seaduse tähenduses.

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

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

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. Müratasemid mõjutavad mitmed tegurid, näiteks kaugus müraallikast, teiste müraallikate olemasolu, aga ka ilmastikutingimused, pinnavormid, müratõkked jne. Kuna tegemist on ehitustöödega tuleb lähtuda ehitamisel kehtestatud müra piirväärtustest. Piirkonna ehitamise mõju müratasemele on negatiivne, kuid tegu on lokaalse ja ajutise tegevusega.

Detailplaneeringu elluviimise tulemusel suureneb vähesel määral liikluskoormus ning seeläbi mõjutatakse liikluskorraldust. Liiklusrüü 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 planeeritava alal kui lähedalasuvatel müratundlike hoonetega aladel vastama keskkonnaministri määruse nr 71 lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria sihtväärtustele.

Piirkonna kasutamisel tekkiv müratase võib olla mõõdukalt negatiivne.

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

Vibratsioon. Ehitustöödest põhjustatud vibratsiooni võivad tingida eelkõige aluspinnase tihendamine jms. Üldjuhul on kõige rangemad vibratsiooninormid hoonetele (vibratsioon, mis hooneid kahjustada võiks) üle 30 korra kõrgemad tasemest, mis on inimese poolt tajutav. Ehituse mõju vibratsioonile võib olla ajutiselt nõrgalt negatiivne. Tegemine 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 valgus(reostus) võib suurened ja osutada 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.

Tootmis- ja ärimaa planeerimisel tuleb vältida õhusaastet ja lõhna tekitavaid tegevusi.

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 peamiselt 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.

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

Kasutusaegne mõju välisõhule tuleneb suuresti transpordist ja vähesel määral paiksetest saasteallikatest (küttekolded jms). Liiklusest pärinevate saasteainete levik välisõhus on reeglina kontsentreeritud tee vahetusse lähedusse. Saasteainete levik olulistest kontsentratsioonides piirdub tee-alaga ning selle vahetu ümbrusega, ka suure liikluskoormusega teede 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. Kasutusaegselt suureneb transpordist tulenev õhusaaste aga ette ei ole näha õhusaaste olulist suurenemist. Praeguses etapis ei ole teada ettevõtete tegevus.

Detailplaneeringu raames tuleb analüüsida keskkonnalubade taotlemise vajadust.

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

Piirkonna kasutamisega kaasneb neutraalne mõju.

Lõhn. Kavandatav tegevus ei too eeldatavalt kaasa lõhna ega selle häiringuid.

Tahked jäätmed. Ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed kogutakse kokku, sorteeritakse ja antakse üle nõuetekohasele jäätmekäitlejale. Olmejäätmeid tekib ehitustegevuse käigus eeldatavalt vähe. Tekkivate jäätmete kogused ei ole teada. Nii detailplaneeringuga kavandatud ehitustegevuse kui hilisema hoonete/rajatiste kasutamise käigus tekkivad jäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale seadusandlusele. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatava ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud jäätmeseaduses ning Rae valla jäätmehoolduseeskirjas, kus on välja toodud ka konkreetsed tegevused. Kavandatava tegevuse jäätmete- ja energiamahukust on võimalik piirata kasutades parimaid võimalikke tehnoloogiaid. Nõuetekohasel käitllemisel 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 üldplaneeringu järgne rohevõrgustiku piirkond ulatub planeeringu alale edela- ja lõunaosas ca 467 m² suuruses osas. Arvestades asjaolu, et detailplaneeringu alale jääva rohevõrgustikku kuuluva ala osa on võrreldes kogu detailplaneeringuga hõlmatud ala suhtes marginaalne ja et detailplaneeringu menetluse käigus arvestatakse rohevõrgustiku paiknemisega, pole eeldatavalt ette näha olulist mõju rohevõrgustikule.

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

Detailplaneeringu ala loodenurgas on EELIS andmetel (13.01.2025) registreeritud invasiivse võõrliigi vereva lemmaltsa (reg. kood VLL1004613) esinemine. Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel tuleb arvestada võõrliigi tõrjevajadusega.

Mõju olemasolevale taimestikule on lokaalselt pöördumatu ja negatiivne.

Rae valla üldplaneeringu kohaselt on Soodevahe külas äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntidel ettenähtud haljastada 10% krundi pindalast ning iga krundi 1 000 m² kohta tuleb ette näha 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m. Samuti tuleb läbivate teede äärde ette näha alleed. Detailplaneeringuala asub lennuvälja kaitse- ja kõrguspiirangute vööndis.

Lennundusseaduse §35² lõige 3 käsitleb lennuvälja kaitsevööndis keelatud tegevusi ning punktis 9 on toodud, et uute metsaistanduste rajamine, metsaraie või muud oluliselt looduskeskkonda muutvad tööd on keelatud ilma Transpordiametiga kooskõlastamata.

Kasutusaegselt haljastatakse krundid, detailplaneeringus nähakse ette minimaalne vajalik kõrghaljastus arvestades lennujaama piiranguid.

Kasutusaegselt haljastuse korrastamisel ja taastamisel on lokaalne, püsiv ja neutraalne mõju.

Kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030 toob välja, et soojussaared on kuumalainete ajal seotud tootmis- ja äripiirkondadega, sh nt hoonete (suurepindalaliste) lamekatuste või asfalteeritud parkimisplatsidega. Soojussaarte tekkimise vähendamiseks on vajalik säilitada haljastust, rajades mh juurde nt ka haljaskatuseid; võtta kasutusele alternatiivseid sademeveesüsteeme; säilitada haljasaladel väiksemaid veekogusid jms. Detailplaneeringus on vajalik välja töötada meetmed soojussaarte minimeerimiseks.

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 (müra- ja valgushäiringud) 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

Keskonnaregistri ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakenduse (13.01.2025) 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.

Mõju muinsus- ja miljööväärtustele. Väärtuslikele maastikele, pärandkooslustele

Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakenduse andmetel asub planeeringualast põhjasuunas ja osaliselt Roosimäe mü-l arheoloogiamälestis asulakoht (reg nr 18870) ja kaitsevöönd.

Arvestades asjaolu, et detailplaneeringu menetluse ajal arvestatakse arheoloogiamälestise paiknemisega ja võimalike muinsuskaitsete leidudega, ei ole eeldatavalt ette näha olulist ehitus- ja kasutusaegset mõju muinsusväärtustele.

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

Sotsiaalmajanduslik mõju

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

Kumulatiivne mõju

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

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

Planeeritava tegevusega kaasneva keskkonnamõju võib jagada eelkõige kaheks - ehitiste ehitamisega (teede, kommunikatsioonide ja hoonete rajamine) ja ehitiste hilisema kasutamisega seotud mõjudeks. Arvestades planeeritavat ala ümbritseva ala kasutust, ei too detailplaneeringu elluviimine (sh planeeritavate teede, kommunikatsioonide ja hoonete 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, 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-ameti ohtlike käitiste, veevarustuse, veeohutuse kaardirakenduse järgi ei jää kavandatav tegevus ühegi ohtliku käitise ohualasse.

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 piirduv 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).

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

Arendustegevusega muutub osaliselt olemasolev maakasustus – olemasolev maatulundusmaa (kuhu on kolmandate isikute poolt ebaseaduslikult püstitatud ja rajatud hulgaliselt aiamaajakesi, kasvuhooneid, aiamaid ning muid ehitisi) asendub osaliselt tootmismaaga. Olemasolevad kooslused hävivad. Detailplaneeringu menetluse käigus lahendatakse haljastuslikud tingimused arvestades Tallinna lennujaama lähedusest põhjustatud erinevate piirangutega.

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-ameti kaardirakenduse andmete (13.01.2025) 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-ameti kaardirakenduse andmete (13.01.2025) 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 korralduse eelnõu koos lisadega saadeti kirjaga xx.01.2025 nr 6-8/... seisukoha kujundamiseks järgnevatele ametiasutustele: Keskkonnaamet, Muinsuskaitseamet, Transpordiamet.

Keskkonnaamet märgib oma xx.02.2025 kirjas nr ...

Muinsuskaitseamet märgib oma xx.02.2025 kirjas nr ...

Transpordiamet märgib oma xx.02.2025 kirjas nr ...

5. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE, PROJEKTEERIMISE JA EHTUSTEgevuse käigus vajalikud keskkonnakaitseelised 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 ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

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 keskkonningimusi tagavad nõuded.

5.5. Hoonete planeerimisel tuleb ette näha meetmed müra tõkestamiseks. Lähtuda kehtivast standardist EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“ 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. Tagada kasutusaegsed õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määruse nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid“ nõuetele.

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

5.8. Tagada hoone ruumiõhu radooni taseme vastavus ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud normidele ning keskkonnaministri 30.07.2018 määruses nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ toodud normidele.

5.9. Parklate rajamisel ja sademeveete ärajuhtimisel tuleb lähtuda kehtivast standardist EVS 843 „Linnatänavad“ ja EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk“. Puhta ja reostunud sademevee segunemist tuleb vältida. Äravoolu reguleerimiseks ja sademevee immutamiseks/puhastamiseks vajalike rajatiste ruumivajadusega tuleb planeerimisel arvestada.

5.10. 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“.

5.11. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldamine eelistatult omal kinnistul või kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega.

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 kontaineritele tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides muu hulgas jäätmevedaja kehtestatud nõudeid kontainerile ja selle asukohale.

5.13. Näha ette meetmed soojusaarte minimeerimiseks.

5.14. Välja töötada detailplaneeringuala haljastuse põhimõtted arvestades lennuvälja kaitsevööndi ala piirangutega.

5.15. Raietegevuse teostamisel arvestada pesitsusrahuga.

5.16. Analüüsida lähtuvalt planeeritavast tegevusest keskkonnalubade taotlemise vajadust.

LÖPPJÄRELDUS

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, looduskaitselisi objekte 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 Soodevahe küla Lepiku ja Lennuradari tee L10 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