



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

29. märts 2022 nr 489

Rae küla Trelli kinnistu detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on esitanud taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks. Planeeringuala moodustab:

- Trelli katastriüksus suurusega 144400 m², katastritunnus 65301:002:0322, registriosa nr 9676102, sihtotstarve 100% maatulundusmaa.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeringuala jagada viiekümne neljaks elamumaa sihtotstarbega krundiks, üheks üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks ja kaheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 14,44 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on perspektiivne elamumaa ja osaliselt perspektiivne haljasala parkmetsamaa.

Detailplaneeringu:

- koostamise algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Rae Vallavalitsus (aadress Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301, Harjumaa);
- koostaja on Optimal Projekt OÜ (aadress Keemia tn 4, Tallinn, 10101, 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 negatiivset mõju, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeritava ala vahetusläheduses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid. Planeeringuga elluviidav ei oma olulist negatiivset mõju rohevõrgustikule, taimestikule ja loomastikule. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik.

Detailplaneeringu raames peab teostama liiklusuuringu, müra modelleerimise, pinnaseõhust radoonitaseme mõõtmised, dendroloogilise inventeerimise ning väärtusliku niidu väärtusi täpsustava uuringu.

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

Arvestades eeltoodut ja lähtudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 4; planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1-4 ja 10, § 125 lõige 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 kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ § 13 punktist 2, Rae Vallavolikogu 19.11.2021 otsuse nr 16 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1; Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringust; Rae valla, huvitatud isiku ning detailplaneeringu koostaja Optimal Projekt OÜ, vahel sõlmitud ja 25.01.2022 jõustunud lepingust; huvitatud isiku taotlusest; Rae Vallavalitsuse maa- ja keskkonnaameti ettepanekust ning olles tutvunud korralduse lisas olevate detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadega, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Algatada Rae küla Trelli kinnistu detailplaneeringu koostamine Harjumaal Rae vallas ligikaudu 14,4 ha suuruse ala planeerimiseks.
2. Kinnitada Rae küla Trelli kinnistu detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, mis kehtivad kuni 29.03.2023, vastavalt korralduse lisale 1.
3. Avaldada teade detailplaneeringu koostamise algatamise kohta Ametlikes Teadaannetes ja Rae valla kodulehel.
4. Teavitada detailplaneeringu koostamise algatamisest ajalehtedes Harju Elu ja Rae Sõnumid ning vastavaid ametkondi ja teisi valitsusasutusi, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb, ja isikuid, kelle õigusi või huve võib detailplaneering puudutada.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
6. Korralduse peale võib esitada Rae Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Madis Sarik
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD Rae küla Trelli kinnistu detailplaneeringu koostamiseks

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeringuala jagada viiekümne neljaks elamumaa sihtotstarbega krundiks, üheks üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks ja kaheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks ning määrata ehitusõigus ning hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 14,4 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on perspektiivne elamumaa ja osaliselt perspektiivne haljasala parkmetsamaa.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT, MAAOMAND

2.1.1. Planeeritav ala asub Rae külas avalikult kasutatava 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee ja Rae raba vahelisel alal Tammi tee ääres. Juurdepääs krundile on avalikult kasutatavalt Tammi teelt ja avalikult kasutatavalt Nelgi teelt.

2.1.2. Planeeritava ala moodustab:

- Trelli katastriüksus suurusega 144400 m², katastritunnus , registriosa nr 9676102, sihtotstarve 100% maatulundusmaa.

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

2.1.4. Planeeringuala suurus on ligikaudu 14,4 ha.



2.2. HOONESTUS JA HALJASTUS

Ehitisregistri andmetel Trelli kinnistul (katastri nr: 65301:002:0322) hoonestus puudub. Kinnistu on osaliselt kaetud kõrghaljastusega.

2.3. TEHNOVÕRGUD

Kinnistu piiril Tammi tee ääres asuvad vee- ja kanalisatsiooni torustikud ning Assaku II JRK elektriliin.

2.4. PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Elektrilevi OÜ elektripaigaldise kaitsevöönd;
- Tammi tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 20 m;
- Nelgi tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast 10 m;
- Tammi tee äärne vee- ja kanalisatsiooni torustik;
- Üldplaneeringu kohane väärtusliku niidu ala.

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

1. Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneering;
2. Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (algatatud 15.11.2016);
3. Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
4. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;
5. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 “Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
6. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
7. Geodeetiline alusplaan;
8. Vahesoo 7 kinnistu detailplaneering (DP0338);
9. Väike-Tammi tee 1a kinnistu detailplaneering (DP0836);
10. Vahesoo tee 14 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP1140);
11. Vahesoo - 4 kinnistu detailplaneering (DP0158);
12. Uuetoa talu kinnistu detailplaneering (DP0397);
13. Rulli I kinnistu detailplaneering (DP0426);
14. Loopera pereelamute grupi ja keskuse detailplaneeringu I etapp (DP0038);
15. Suti kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP0232);
16. Vana-Sutikase kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP0340);
17. Uus-Suti kinnistu detailplaneering (DP0152).

3.2. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:500 koos tehnovõrkudega ja kinnistute (ka naaberkinnistute piirid ja aadressid) piiridega. Geodeetiline alusplaan tuleb

digitaalselt esitada Rae Vallavalitsusele <https://iseteenindus.rae.ee/> "Digitaaljoonise esitamine ja alla laadimine".

4. NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS

4.1. ÜLDNÕUDED

4.1.1. Koostada maa-ala detailplaneering mõõdus M 1:500 või M 1:1000. Planeeringus määrata moodustatavate kruntide piirid, kruntide ehitusõigus ja lubatud ehitusalad, hoonestustingimused, maakasutuse sihtotstarve, haljastus, juurdepääs. Kruntide moodustamine ja ehitusõigus anda detailplaneeringu põhijoonisel tabeli kujul.

4.1.2. Detailplaneeringu koosseisus anda kontaktvööndi analüüs krundistruktuuri ja hoonestustiheduse kohta joonisel ja seletuskirjas.

4.1.3. Detailplaneeringu koostamisel arvestada naaberaladel kehtestatud ja koostamisel olevate detailplaneeringutega, Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringuga saab tutvuda Rae Vallavalitsuses Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, Harjumaa või Rae valla veebilehel <https://rae.ee>. Detailplaneeringutega on võimalik tutvuda Rae valla GIS-i planeeringute rakenduses <https://map.rae.ee/>.

4.1.4. Detailplaneeringu koosseisus esitada planeeringu elluviimise tegevuskava ja planeeringu elluviimiseks vajalikud kokkulepped.

4.2. KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

4.2.1. Määrata hoonestusala ja võimalik hoonete paiknemine, lähtuda olemasolevast teekaitsevööndist ja ehitusjoonest, arvestada seejuures reljeefi, ilmakaarte, tehnovõrkude ning juurdepääsutee asukohaga.

4.2.2. Ehitisealune pind planeerida 10-15% olenevalt krundi pinnast. Elamumaa krundile võib rajada kuni 2 abihoonet, ehitisealuse pinnaga kokku kuni 80 m². Elamute korruselisus on 2 ja kõrgus kuni 8 m, abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m. Eluhoonete katusekalde määramisel järgida kontaktvööndi üldist lahendust. Abihooned ja piire peavad sobima elamu arhitektuuriga. Määrata hoone ±0.00. Rida-, paaris- ja kahepereelamud võib planeerida vaid läbivate teede äärde ja ristmikel. Planeeritavad ridaelamud kuni 4-boksilised, krundi koormusindeks 600. Planeeritavate kahepereelamu kruntide minimaalne suurus 2000 m² ja ühepereelamu kruntide minimaalne suurus 1500 m².

4.2.3. Hoonestustingimuste väljatöötamisel tuleb arvestada kontaktvööndi arhitektuurse vormikeelega ning kasutada sellele sobivaid lahendusi. Võib kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ning ümarpalgi kasutust. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Värvilahenduses eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone. Aktsendi andmiseks või eristuva lahenduse loomiseks võib kasutada ka kirkamaid või tumedaid värvitoone. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane). Määrata piirete kujunduslaad, mis peab sobima hoonete kompleksi arhitektuuriga.

4.2.4. Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“) ning arvestada aastal 2020 kehtima hakanud liginullenergiahoone projekteerimisnormidega. Lisaks tuleb hooned projekteerida vastavalt standardile EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest ja vastavalt standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

4.2.5. Planeeritavatel elamumaa kruntidel määrata ehitisealune pind ja täisehitus, hoonete arhitektuurised parameetrid ja kujundusprintsiibid (korruselisus, maksimaalne kõrgus, välisviimistlus).

4.2.6. Määra põhihoonetele ehitusjoon.

4.2.7. Näidata võimalikud/soovitavad hoonete asukohad.

4.2.8. Kogu planeeritaval alal elamumaa sihtotstarbelistel kruntidel järgida ühtset arhitektuurset käekirja.

4.2.9. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

4.3. HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1. Väärtuslik kõrghaljastus säilitada. Näha ette elamumaa krundi iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on min 6 m. Iga likvideeritava puu kohta tuleb ette näha asendusistikud.

4.3.2. Määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt elamu arhitektuurist ning kontaktvööndi üldisest lähendusest. Tee poolne piire võib olla puidust latt- või lippaed või võrkpiire hekiga, kinnistute vahel võib olla võrkpiire. Piirde kõrgus kuni 1,5 m. Põhijoonisel näidata võimalike piirete asukohad, väravad ei tohi avaneda tee poole.

4.3.3. Tammi tee äärde näha ette müratõkestavad meetmed. Täpsemate meetmete välja selgitamiseks on vajalik detailplaneeringu koostamise käigus läbi viia müramodelleerimine. Elamute planeerimisel sellele alale tuleb ette näha meetmed müra tõkestamiseks eluruumides. Lisaks tuleb planeerida visuaalse häiringu tõkestamiseks kõrghaljastust maantee poolsele küljele. Müratõkkeseinte rajamist ei saa müraleevendusmeetmena kasutada.

4.3.4. Maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala. Läbivate teede ääres puude allee. Teemaale ettenähtud kõrghaljastus peab jääma teemaale, arvestada tuleb tehnovõrkude kaitsevööndiga ning vastavate istutuspiirangutega.

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

4.3.6. Planeeritavale alale kavandada olemasolevale väärtusliku niidu säilimiseks kinnistu. Detailplaneeringu raames välja selgitada meetmed niidu säilitamiseks.

4.3.7. Detailplaneeringu koosseisus töötada välja haljasala ja parkmetsa maa(de) põhimõtteline lahendus ning anda väliinventari loetelu.

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

4.3.9. Läbivate teede äärde ja perspektiivse jaotusmagistraali äärde kavandada alleed.

4.4. TEED

4.4.1. Juurdepääs kinnistule ette näha avalikult kasutatavalt Tammi teelt ja avalikult kasutatavalt Nelgi teelt. Teede äärde näha ette kergliiklusteed, laiussega 2,2-3m.

4.4.2. Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas esitada parkimiskohtade arv. Parkimine lahendada planeeritava ala siseselt. Parkimiskohtade parameetrid planeerida vastavalt Rae valla üldplaneeringule, minimaalselt 2 kohta ühe elamuühiku kohta.

4.4.3. Krundi sisene tee planeerida asfaltkattega, lähtetasemeks "hea tase". Detailplaneeringuga kavandada avalikult kasutatav tee koos tee juurde kuuluva metallmastidel ja maakaablil põhineva LED valgustitega välisvalgustuse ja haljastusega ning planeeritud jalg- ja/või kergliiklustee koos haljastusega.

4.4.4. Detailplaneeringuga kavandatava avalikult kasutatava sõidutee ja kergliiklustee vahele ette näha haljasriba.

4.4.5. Kanda joonisele nähtavuskolmnurgad.

4.5. TEHNOVÕRGUD

4.5.1. 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.

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

4.5.3. Elektrivarustus lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele.

4.5.4. Sidevarustus lahendada vastavalt sideteenusepakkuja tehnilistele tingimustele.

4.5.5. Kavandatavate hoonete soojavarustus lahendada vastavalt tellija soovidele.

4.5.6. Gaasivarustus lahendada vastavalt gaasiteenusepakkuja tehnilistele tingimustele.

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

4.5.8. Lahendada tuletõrje veevarustus.

5. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

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

5.2. Detailplaneering koostatakse koostöös planeeritava ala kinnisasja ja naaberkinnisasja omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude valdajatega. Peale selle on detailplaneeringu lahendus vajalik kooskõlastada:

- Põhja-Eesti Päästkeskus;
- Terviseamet;
- Transpordiamet.

5.3. Koostöös saadud nõusolekud detailplaneeringu lahenduse kohta ja tehnovõrkude valdajate kooskõlastused lisada detailplaneeringule tabeli kujul.

6. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

6.1. Detailplaneering esitada planeerimisseaduses kehtestatud mahus juhindudes teistest seadustest ning vara ja maaomandit reguleerivatest õigusaktidest. Detailplaneeringu üldosas anda planeeringu vajalikkuse põhjendus ja haakuvus kontaktvööndi ning üldplaneeringuga, seletuskirja alapunktides teemade kaupa lahenduste kirjeldused. Kirjeldada, milliseks võivad kujuneda detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt kaasnedavad võivad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskkonnale. Esitada detailplaneeringu elluviimise tegevuskava.

6.2. Joonistest on vajalik esitada situatsiooniskeem, kontaktvööndi skeem koos naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaan kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, illustreeriv joonis, tehnovõrkude plaan 1:500 või 1:1000, teede lõiked, tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eesvooluni.

6.3. Detailplaneering esitada Rae Vallavalitsusele 3 eksemplaris köidetult paber kandjal ja digitaalselt andmekandjal ühes eksemplaris joonised .dwg- ja .pdf-formaadis, seletuskiri .doc- ja .pdf-formaadis. Lisaks esitada ühes eksemplaris värviline detailplaneeringu materjalidega kaust avalikustamise läbiviimiseks.

6.4. Põhijoonisest esitada lisaks AutoCad2010 .dwg fail, kus sidusa joonega on ära toodud 4 kihti: planeeringuala; kinnistu piir; ehitusala; hoone. Kihtide nimetamisel tuleb kasutada ainult nimesid, mitte numbreid.

6.5. Kõik esitatavad AutoCad2010 .dwg failid peavad olema kahemõõtmelised ja Eesti Vabariigis kehtivas koordinaatsüsteemis. Sidusaid objekte kujutav geomeetria peab olema ka digitaalses esitluses sidus (hoone peab olema kinnine kontuur, planeeritud trass peab kaevust kaevuni olema sidus).

6.6. Detailplaneering tuleb enne kehtestamist digitaalselt esitada heaks kiitmiseks Rae Vallavalitsusele.

6.7. Detailplaneeringu planID on DP0277.

7. PLANEERINGU KOOSTAMISE EELDATAV AJAKAVA

7.1. Detailplaneeringu algatamine ja algatamisest teatamine: üks kuu;

7.2. planeeringulahenduse sisuline koostamine ja lahendusvariantide avalik tutvustamine: kaks kuud;

7.3. planeeringu kooskõlastamine: kaks kuud;

7.4. planeeringu vastuvõtmine ja avalikust väljapanekust teatamine: üks kuu;

7.5. planeeringu avalik väljapanek ja arutelu, järelevalve: üks kuni neli kuud;

7.6. planeeringu komplekteerimine, materjalide esitamine, planeeringu kehtestamine ja sellest teatamine: üks kuu.

8. PLANEERINGU KOOSTAMISEKS VAJALIKUD UURINGUD ja KAASATAVAD ISIKUD

8.1. Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile asub planeeritaval alal kõrge radooniriskiga pinnasel (50-150 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 infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud normidele.

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

8.3. Detailplaneeringu koostamise raames tuleb koostada mürauuring, mille koostamisel tuleb arvestada keskkonnaministri 03.10.2016. a määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamisele esitatavad nõuded“. Täiendavalt tuleb mürauuringu raames hinnata ka lähedalasuvatelt tootmisaladelt tulenevat tootmistegevuse müra. Tööstusest lähtuvad müratasemed ei tohi läheduses asuvatel elamualadel ületada keskkonnaministri määrus nr 71 lisas 1 kehtestatud tööstusmüra normtasest. Arvestada Rae valla üldplaneeringuga, mille järgi on ala juhtotstarve perspektiivne elamumaa, seetõttu rakendub alale keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud II kategooria liiklusrüra piirväärtus.

8.4. Teostada puittaimestiku dendroloogiline hinnang lähtudes standardist EVS 939-3 „Puittaimed haljastuses osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“.

8.5. Väärtusliku niidu säilitamiseks ja maakasutuse kavandamisel tuleb koostada vastava ala väärtust täpsustav uuring.

8.6. Detailplaneeringu koostamiseks vajalikud lisauuringud selguvad detailplaneeringu koostamise käigus.

8.7. Detailplaneeringu koostamisse tuleb kaasata isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud.

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

Käesolevad lähteseisukohad kehtivad kuni 29.03.2023.

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

Koostas:

Aili Tammaru

planeeringute menetleja

Rae küla Trelli kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

1. TAUST

Planeeringuala moodustab Trelli kinnistu (katastriüksus suurusega 144400 m², katastritunnus 65301:002:0322, registriosa nr 9676102, sihtotstarve 100% maatulundusmaa).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeringuala jagada viiekümne neljaks elamumaa sihtotstarbega krundiks, kaheks üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks ja kolmeks transpordimaa sihtotstarbega krundiks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 22,7 ha.

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

Planeeritav ala ja kontaktvööndi piir on toodud korralduse lisa 1 punktis 2.1.4.

Kavandatav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) läbiviimine on kohustuslik. Kui kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatute hulka, tuleb välja selgitada, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. KeHJS § 33 lõike 2 punkti 4 alusel tuleb kaaluda KSH algatamise vajalikkust ning anda selle kohta eelhindang, kui kavandatakse sama seaduse § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust. Antud juhul kuulub kavandatav tegevus KeHJS § 6 lõike 2 punktis 10 nimetatud tegevuse alla, s.o tegemist on infrastruktuuri ehitamisega või kasutamisega. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 punkti 2 kohaselt peab KSH vajalikkust kaaluma muuhulgas keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõikes 1 ning määruses nimetatud juhul ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla, ülikooli, vangla, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamisel. KeHJS § 33 lõike 3 kohaselt tuleb detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH vajalikkuse üle otsustada lähtudes detailplaneeringu iseloomust ja sisust, detailplaneeringu elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast ning § 33 lõikes 6 nimetatud asutuste seisukohtadest.

Eelhinnangu koostamisel on lähtutud KeHJS § 33 lõigetes 3 – 6 toodud nõuetest ning Keskkonnaameti kodulehel olevast juhendist : Eelhindamine. KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine¹ (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 maatulundusmaa sihtotstarbelisest hoonestamata kinnistust moodustada 54 elamumaa sihtotstarbega krunti, 2 üldkasutatava maa sihtotstarbega krunti ja 3 transpordimaa sihtotstarbega krunti. Ehitusõigus määratakse üksik- ja paaris- ning ridaelamute ehitamiseks.

Planeeritav maa-ala paikneb Rae vallas Rae külas, jäädes Tartu maantee ja Rae raba vahelisele alale (Tartu mnt-st ca 800 m ja Rae rabast 1 km kaugusele). Tallinna linn jääb 1,5 km kaugusele põhja suunas. Planeeringuala on ümbritsetud nii olemasolevate kui ka perspektiivsete elamu- ning ärimaadega. Lähialad on kirdes, idas ja kagus varem planeeritud uusasumitega, mis on hoonestatud viimasel kümnendil. Samuti jäävad lõunasse uued elamuasumid. Lähpiirkonna üksikelamud on 1- kuni 2-korruselised lame või madala kaldeliste katustega hooned.

Lähiala äri- ja tootmishooned käsitletavas piirkonnas on ühe- kuni neljakorruselised ulatudes kõrgustelt kuni 16 meetrini.

Planeeritavale alale on hea juurdepääs. Planeeringuala piirneb edelas Tammi teega ja kagus Loopera teega, mis ristuvad Raeküla teega (lõunas). Riigi põhimaantee 2 Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa tee jääb 800 m kaugusele. Tallinna linna lähedus ja hea ligipääs on muutnud ala atraktiivseks nii äri- ja tootmis- kui ka elamupiirkonnaks.

Lähimad äri-, teenindus- ja sotsiaalkeskused paiknevad Tallinna linnas kui ka osaliselt Peetri alevikus. Samuti on Tartu mnt äärde planeeritud ning osaliselt ka valmis ehitatud kaubanduskeskused ja ärihooned. Reti tee ääres paikneb piirkonda teenindav põhikool.

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+² (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 korraldusega nr 1.1-4/78) täpsustab tingimusi kohalike omavalitsuste territooriumite üldplaneeringute koostamiseks edaspidi. Planeeringuala on märgitud, kui linnalise asustusega ala. Maakonnaplaneeringus on antud planeeringualal märgitud väärtuslik niiduala.

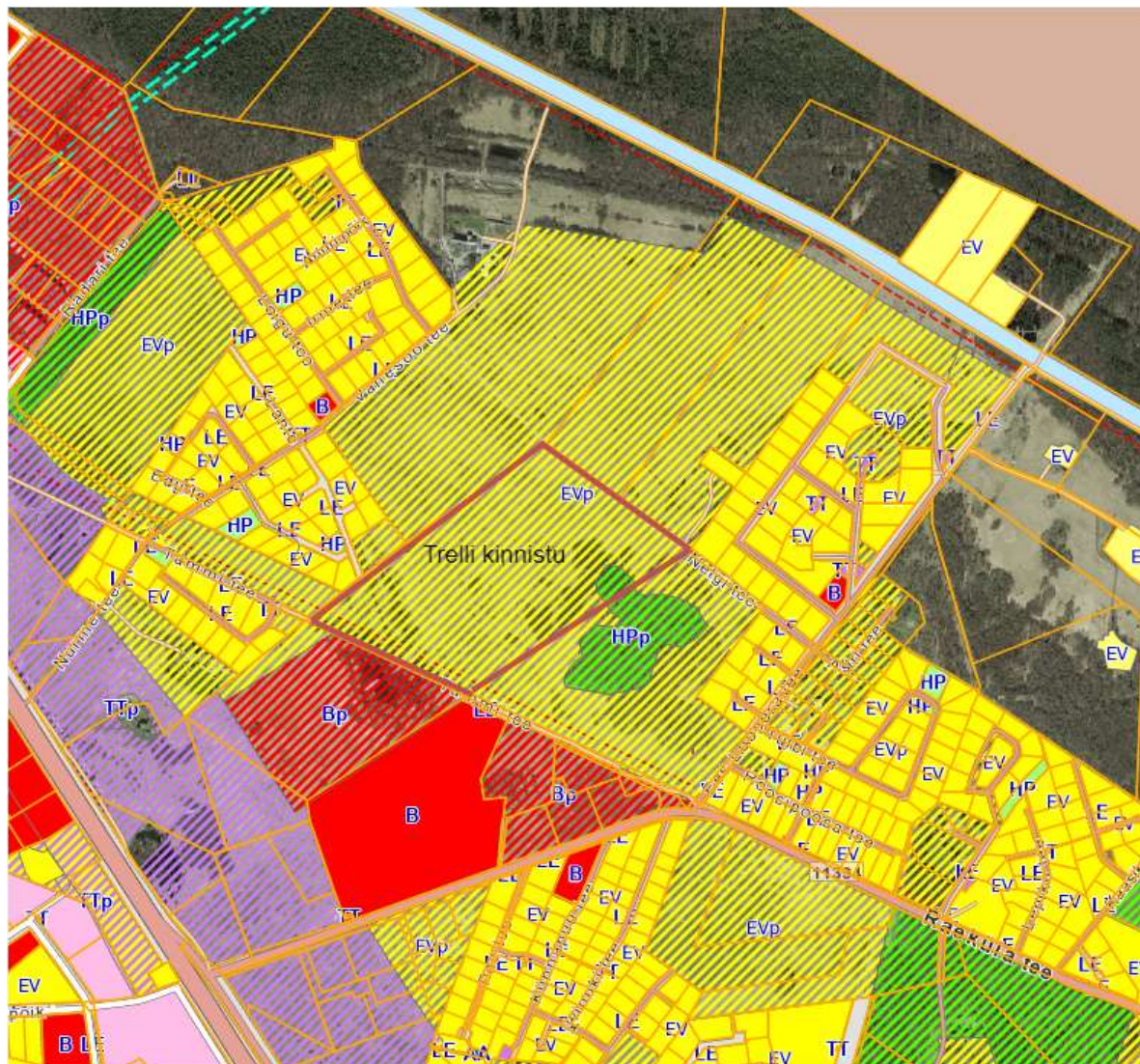
Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga³, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud perspektiivne elamumaa ning perspektiivne

¹ <https://keskkonnaamet.ee/keskkonnakasutus-keskkonnatasu/keskkonnakorraldus/keskkonnamoju-strateegiline-hindamine#juhendid>

² <https://maakonnaplaneering.ee/maakonna-planeeringud/harjumaa/harju-maakonnaplaneering-2030/>

³ <https://www.rae.ee/rae-valla-uldplaneering>

haljasala ja parkmetsa maa. Üldplaneeringu piirangupinnale on kantud väärtuslik niiduala.



Joonis 1. Väljavõte kehtivast üldplaneeringust.

Perspektiivne elamumaa (Evp) – väikeelamute, ridaelamute ja korterelamute alune maa tiheasustusosalal. Alale võib kavandada elamuid teenindavaid ehitisi, sh teid ja tehnorajatisi, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbelist maad ning rajatisi. Perspektiivne maa (HPp) – perspektiivne haljasala ja parkmetsa maa. Haljasala ja parkmetsa maade alla kuuluvad peamiselt tehiskeskkonda ja tiheasustusaladesse jäävad rohelised alad, mis täidavad nii vabaõhu puhkekoha kui ka ökoloogilise puhvertsooni funktsiooni.

Vastavalt Rae valla üldplaneeringu maakasutuse piirangute kaardile jääb Trelli kinnistule väärtusliku niiduna määratletud maa-ala.



Joonis 2. Üldplaneeringus määratletud väärtuslik niit, mis jääb osaliselt Trelli kinnistule

Detailplaneering on kooskõlas Rae Vallavolikogu 20.04.2021 otsusega vastu võetud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga. Antud alal on ette nähtud kõrge rekreatiivse väärtusega haljasala maa (H), mis ühtib väärtusliku niidu alaga. Tammi tee äärde nähakse ette ridaelamute maa (Er) ning väikeelamute maa (Ev2).



Joonis 3. Väljavõte vastuvõetud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringust.

Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017-2028⁴ (ÜVK kava) kohaselt asub planeeringuala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas, mille vee-ettevõtjaks on määratud AS ELVESO. Detailplaneering ei mõjuta ÜVK kava.

Vastavalt Rae valla geoinfosüsteemile⁵ planeeritaval alal algatatud ja kehtivaid detailplaneeringuid ei ole.

2.3. Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonkaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse

KSH eelhinnangu koostamise keskseks eesmärgiks on strateegilise planeerimisdokumendiga kaasnevate keskkonnamõtjude kohta informatsiooni kogumine ja analüüsimine ning keskkonkaalutluste integreerimine planeerimise protsessi selle võimalikult varajases staadiumis ja planeeringute hierarhia suuremast tasandist alates. Detailplaneeringu tasandit arvestades ei ole see otseseks vahendiks nt riiklike keskkonkaalutluste muutmisel. Samas arvestab detailplaneeringu menetluse protsess riiklike normatiividega sh Euroopa Liidu normidega, mis tulenevad mh keskkonkaalutlustest.

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

2.4. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid

Loodusvarade väljaselgitamisel ja keskkonna vastupanuvõime hindamisel lähtutakse Maa-ameti geoportaali⁶ muldade, geoloogia, kitsenduste, maardlate, looduskaitse ja Natura 2000, kultuurimälestiste ja maaparandussüsteemide kaardirakenduste ning Keskkonnaagtuuri Keskkonnaregistri andmetest.

2.4.1. Geoloogia, maavarad, mullastik ja radoon

Geoloogia

Vastavalt Maa-ameti geoloogia rakenduse (1:50000) andmetele (17.01.2022) paikneb vaadeldav ala Harju lavamaal. Aluspõhjas on Ülem-Ordoviitsiumi ladestiku Kahula kihistu Aluvere, Pagari ja Madise kihistiku (varem Jõhvi kihistu) savikas lubjakivi ja mergel. Pinnakatteks on detailplaneeringu alal moreen, milles on sorteerimata glatsiogeensed setted ning pinnakatteta aluspõhja avamusala. Ülemise pinnakatte kihi (v.a muld) moodustavad Järva kihistu Võrtsjärve alamkihistu liustikusetted e moreenid (saviliiv ja liivsavi, veerised ja munakad) ning õhukese pinnakattega alad, kus kvaternaarisetete paksus on alla 1 m.

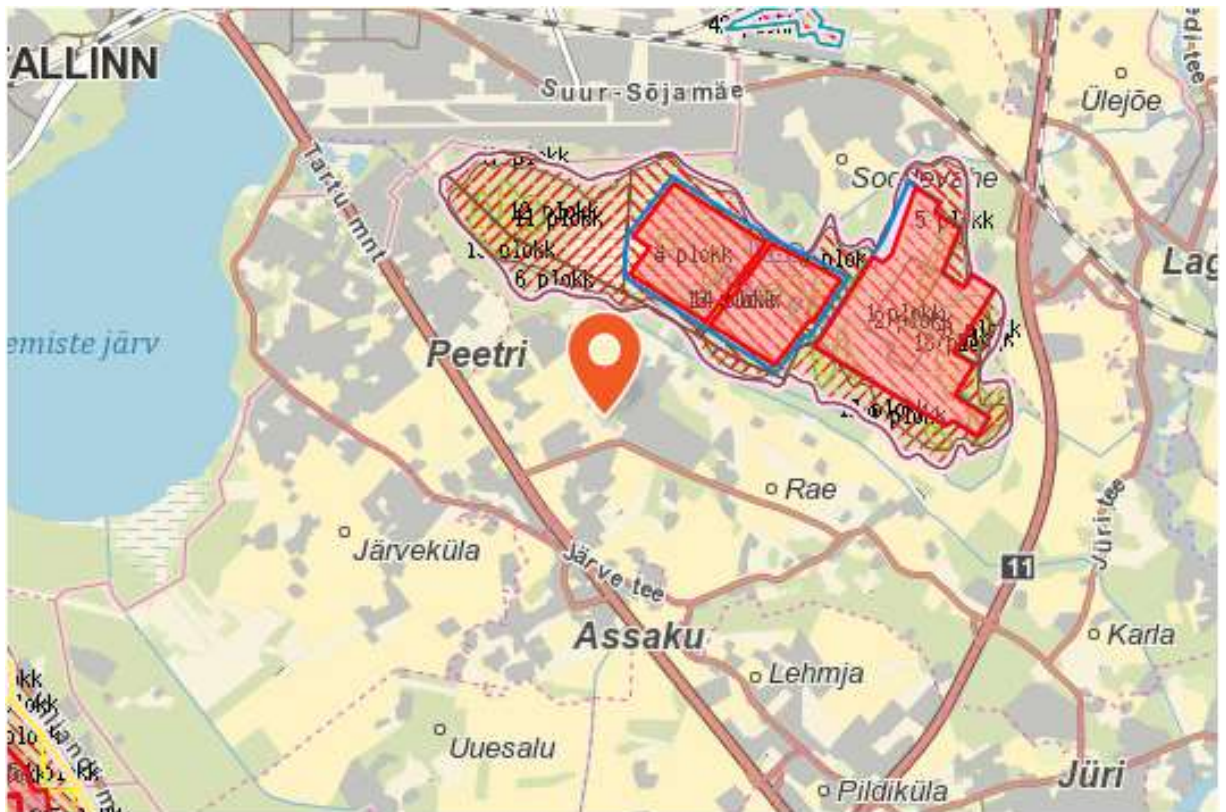
Maavarad

Detailplaneeringu alal ei asu maavarade leiukohti. Vastavalt Maa-ameti maardlate kaardirakenduse andmetele (17.01.2022) asub planeeringualast ca 0,6 km kaugusel põhja suunas kohaliku tähtsusega Rae turbatootmis maardla (registrikaardi nr 280; mäeeraldise kood 242; plokid 1-18), pindalaga 747,37 ha. Maavara on registreeritud aiandusturba, kütte- ja väetusturba eesmärgil kasutamiseks. Planeeritav tegevus ei oma mõju turbamaardlale.

⁴ <https://www.rae.ee/arengukavad?inheritRedirect=true>

⁵ <https://map.rae.ee/gis/apps/sites/#/data/>

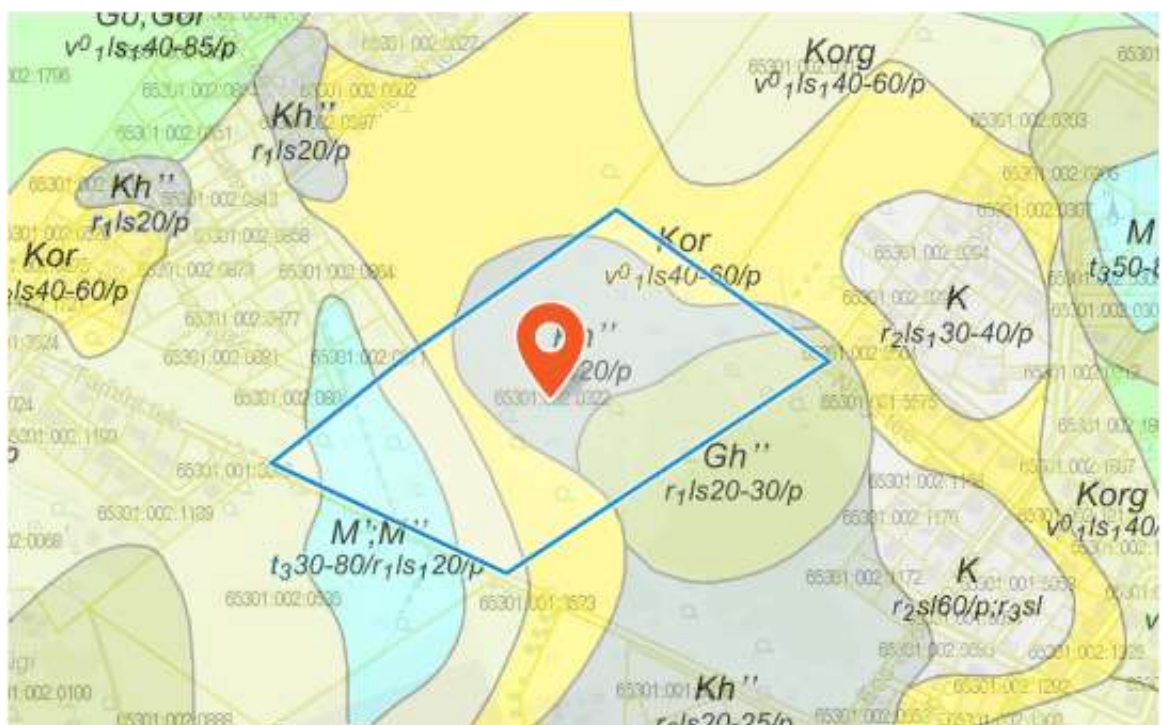
⁶ <https://geoportaal.maaamet.ee/est/Kaardirakendused-p2.html>



Joonis 4. Piirkonnas asuvad maavarad

Mullastik

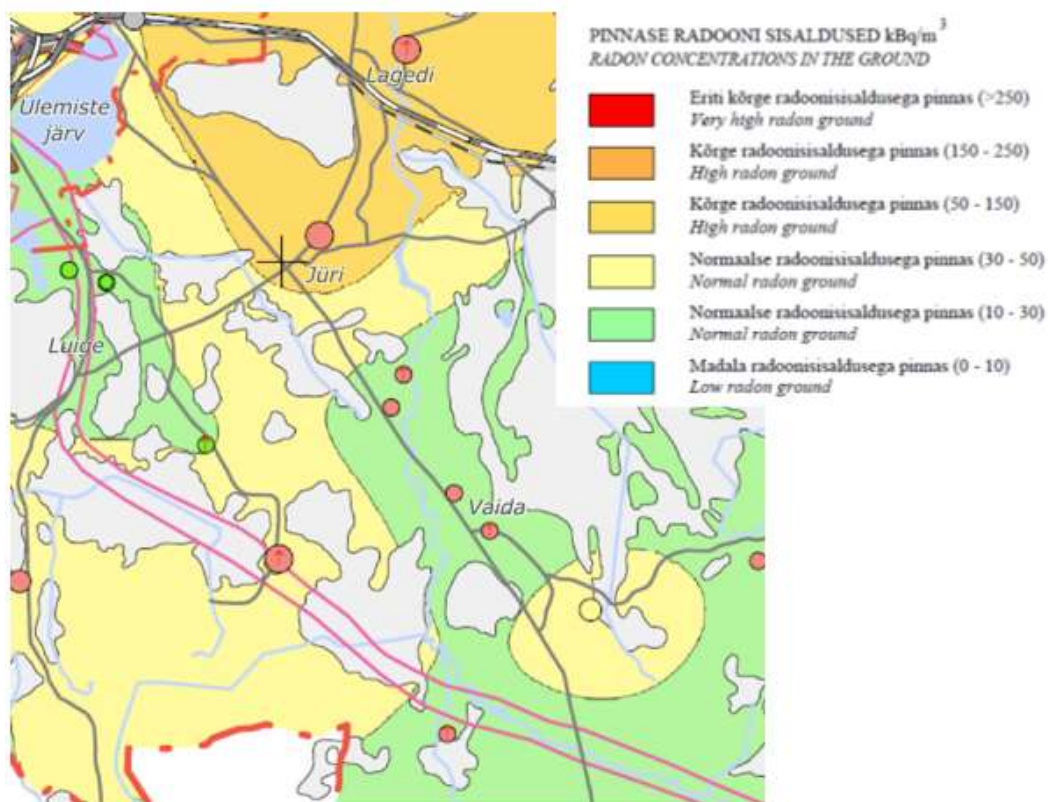
Maa-ameti mullakaardi (17.01.2022) andmete kohaselt on planeeringualal õhukesed paepealsed mullad (Kh"), õhukesed paepealsed mullad (Gh"), koreserikkad leostunud mullad (Kor), gleistunud koreserikkad leostunud mullad, väga õhukesed madalsoomullad (M') ja õhukesed madalsoomullad (M").



Joonis 5. Piirkonna mullastik

Radoon

Eesti Geoloogiakeskuse poolt läbi viidud radoonisisalduse kaardistamisele kuulub Rae valla põhjaosa (osaliselt Rae, Soodevahe, Ülejõe, Kopli küla ja Lagedi alevik) kõrge radooniriskiga alade loetellu, kus majade siseõhus esineb sageli kõrge radooni kontsentratsioon.



Joonis 6. Pinnase radoonisisaldus Rae vallas

Planeeritav tegevus ei mõjuta radooni, küll aga mõjutab radoon planeeritavat tegevust. Vastavalt standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsisaldus pinnaseõhus 50 kBq/m³ ning hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides peab radoonitase olema alla 300 Bq/m³. Arvestada Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud hoone ruumiõhu radoonisisalduse viitetasemega (300 Bq/m³).

2.4.2. Põhja- ja pinnavesi

Detailplaneeringuga hõlmatud ala on Maa-ameti kaardirakenduse põhjavee loodusliku kaitstuse kaardi andmete (17.01.2022) kohaselt kaitsmata põhjaveega alal, mistõttu on edasises planeerimismenetluses vajalik ette näha meetmed põhjavee kaitseks. Tegevuste kavandamisel tuleb jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

Planeeringualal on Ülem-Devoni veekompleksi, Narva veepideme ja Siluri-Ordoviitsiumi (S-O) veekompleksi lõhelised ja karstunud kivimid veeandvusega 0,1...0,5 l s⁻¹m⁻¹. Nimetatud põhjaveekogum on perioodiks 2015-2021 koostatud Lääne-Eesti veemajanduskava⁷ kohaselt heas keemilises ja koguselises seisundis.

⁷ <https://www.envir.ee/et/eesmargid-tegevused/vesi/veemajanduskavad>

Keskkonnaregistri andmetel ei ole seisuga 17.01.2022 planeeritaval alal registreeritud pinna- ega põhjavee objekte. Lähim pinnavee objekt Vaskjala-Ülemiste kanal (VEE1093000) asub planeeringualast ca 570 m kaugusel põhja suunas. Vaskjala-Ülemiste kanal on tehnik veekogu, mis kuulub Tallinna linna pinnaveesüsteemi joogiveehaardesse ning varustab Ülemiste järve veega Vaskjala veehoidlast. Kanali pikkus on 10,8 km ja valgala suurus 28,6 km². Veekogu on hinnatud heas ökoloogilises seisundis olevaks. Veekogu ei ole avalik ega avalikult kasutatav.

Lähim registreeritud puurkaev (PRK0017618) asub planeeritavast alast ca 350 m kaugusel lääne suunas.

2.4.3. Heited: müra ja vibratsioon, õhusaaste, tahked jäätmed, nõrgvesi

Müra

Rae valla välisõhus leviv müra on kaardistatud 2018. aastal⁸. 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. Detailplaneeringuga hõlmatav ala asub piirkonnas, kus on valdavalt üksikelanud. Rae valla välisõhu mürakaardi kohaselt on liikluse müra prognoos päevasel ajal tee vahetus läheduses kuni 60 dB (teest eemal 50 - 45 dB) ja öisel ajal kuni 40 - 45 dB.

Olemasolev lennuliikluse müra on päevasel ajal 40 dB.

Tööstusmüra tekitab üle tee asuv OÜ Kawe Logistika. Mürakaardi kohaselt jääb ettevõtte müra väljapoole kinnistu piire vahemikku 60 – 45 dB.

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

Vibratsioon

Planeeritaval alal ega selle ümbruses ei ole vibratsiooni põhjustavaid objekte.

Õhusaaste

Välisõhu seisundit mõjutavad nii piirkonda jäävad tootmisettevõtted, elamute jt hoonete kütmine kui transport teedel. Keskkonnaotsuste infosüsteemi (KOTKAS)⁹ kohaselt (17.01.2022) asub lähim õhusaasteluba omav objekt planeeritavast alast üle tee edela suunas aadressil Raeküla tee 5. OÜle Kawe Logistika on väljastatud maagaasil töötavale katelseadmele luba nr PHRR/330513. Väljastatud loa kohaselt jäävad ettevõtte tegevusest väljutatavate saasteainete piirväärtused allapoole kehtestatud piirnorme.

Tahked jäätmed

Planeeritaval alal ei asu tahkeid jäätmeid.

Nõrgvesi

Planeeritaval alal ei ole nõrgvett.

⁸ <https://www.rae.ee/pohjapiirkond?inheritRedirect=true>

⁹ <https://kotkas.envir.ee/>

2.4.4. Rohevõrgustik, taimestik ja loomastik

Rohevõrgustik. Detailplaneering ei asu rohevõrgustiku alal. Lähim rohevõrgustiku koridor jääb planeeringualast ca 330 m kaugusele põhja suunas ja 365 m kaugusele kirde suunas. Planeeritav ala ei kuulu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgi rohevõrgustiku ega ka Rae valla üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku piirkonda.

Taimestik

Kinnistu reljeef on tasane, jäädes absoluutkõrgustelt vahemikku 41.90 m – 43.00 m. Planeeringualal on looduslik rohumaa (8,77 ha), mille maapind on tasane, haritavat maad on 4.26 ha ja metsamaad 1,3 ha. Metsamaal on enamuses lehtpuud ja põõsad.

Üldplaneeringus tuuakse välja, et vääriselupaikade, väärtuslike niitude ja väärtuslike märgalade maa-aladel maakasutuse kavandamisel tuleb koostada vastava ala väärtust täpsustav uuring.

Suti kinnistule koostati vastav uuring AB Artes Terrae poolt. Antud töös nr 1997MT2 „Väärtuslikust niidualast Suti kinnistul“ tuuakse välja: „*.../ Koos Trelli kinnistule jääva rohumaa moodustub terviklik suur niiduala, mis pakub lisaks rohhtaimestikule rikkalikult elupaiku ka putukatele ja muule looniiduelustikule. Arvestades looduslikult välja kujunenud kõlvikute praeguseid piire võib ka hetkeseisus täie kindlusega väita, et looduses on väärtuslik niiduala looduslikest teguritest tingitud põhjustel välja kujunenud ja looduses piiritletav kehtivas üldplaneeringus toodud maa-alal /.../.*“

Loomastik

Planeeringualal elavad putukad ja looniidule/metsale iseloomulikud väikeliigid (halljänes, rebane jms) ning linnud (metsvint jne). Ulukid (kitsed, põdrad jm) kasutavad antud ala kohati oma rändeteena ja on pigem eksikülalised.

2.4.5. Kaitstavad loodusobjektid, s.h Natura 2000 alad

Vastavalt looduskaitseaduse §-le 4 on kaitstavateks loodusobjektideks kaitsealad; hoiualad; kaitsealused liigid ja kivistised; püsielupaigad; kaitstavad looduse üksikobjektid ning kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid. Natura 2000 alad kaitstakse looduskaitseaduse § 4 nimetatud kaitstavate loodusobjektide kaudu.

Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) ning Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakenduse andmete (17.01.2022) kohaselt ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetset planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustiku alad, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub.

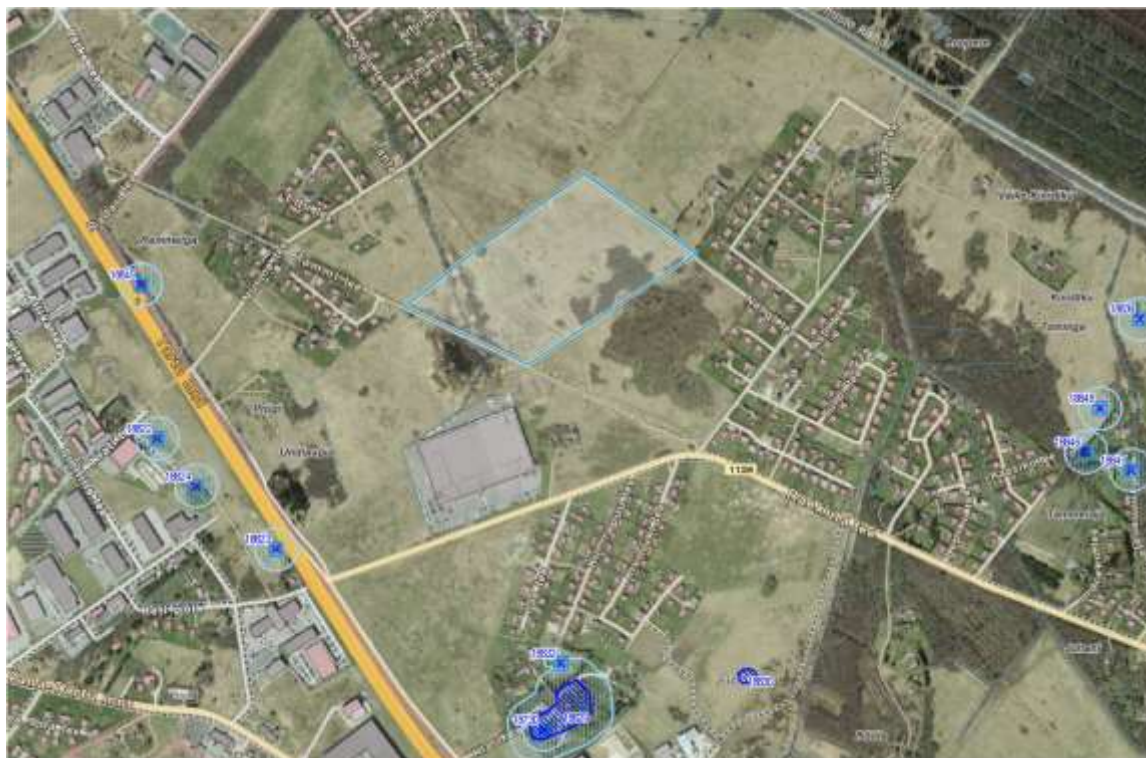
Lähim Natura ala, Rahumäe loodusala (RAH0000451)¹⁰, asub planeeritavast alast ca 7,8 km kaugusel läänesuunas. Planeeritav tegevus ei mõjuta Natura 2000 alad.

Lähim kaitseala J.Raeda selektsiooniaed (KLO1200546) asub ca 2,2 km kaugusel kirde suunas. Planeeritav tegevus ei mõjuta looduskaitsealad ega kaitstavaid liike.

2.4.6. Muinsus- ja miljöväärtused. Väärtuslikud maastikud, pärandkooslused

Muinsuskaitseseadus sätestab, et kinnismälestiseks võivad olla järgmised asjad või asjade kogumid: muinas-, kesk- ja uusaegsed asulakohad, linnused, pelgupaigad, kultusekohad, matusepaigad, muistsed põllud, lohukivid, teed, sillad, sadamakohad ja töödusega seotud kohad; kunsti- ja kultuuriloolise väärtusega tsiviil-, tööstus-, kaitse- ja sakraalehitised ning nende ansamblid ja kompleksid; teaduse, tehnika ja tootmise arengut kajastavad ehitised; monumentaalkunsti teosed; ajaloolise väärtusega ehitised, mälestusmärgid, kalmistud, paigad (maa-alad) ja pargid; veealused uppunud vee-, õhu- ja muud sõidukid, nende osad või nende kogumid koos nende all asuva veekogu põhjaga ning lasti või muu sisuga.

Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakenduse andmetel (17.01.2022) ei asu planeeringualal ega selle vahetus läheduses kultuurimälestisi. Planeeritav tegevus ei mõjuta kultuurimälestisi.



Joonis 7. Kultuurimälestiste paiknemine Trelli kinnistu suhtes

Lähimad kultuurimälestised on:

- Kultusekivi (registrinumber 18849) ca 600 m kaugusel;
- Kultusekivi (registrinumber 18822) ca 650 m kaugusel;
- Kultusekivi (registrinumber 18824) ca 670 m kaugusel;
- Kultusekivi (registrinumber 18823) ca 650 m kaugusel;
- Kalmistu (registrinumber 18832) ca 680 m kaugusel;
- Asulakoht (registrinumber 18829) ca 740 m kaugusel;
- Asulakoht "Pihlakamägi" (registrinumber 18830) ca 860 m kaugusel;
- Kultusekivi (registrinumber 18847) ca 1200 m kaugusel;
- Kultusekivi (registrinumber 18846) ca 1100 m kaugusel;
- Kultusekivi (registrinumber 18848) ca 1100 m kaugusel;
- Kultusekivi (registrinumber 18839) ca 1000 m kaugusel.

Maa-ameti pärandkultuuri kaardirakenduse andmetel (17.01.2022) asub planeeritavast alast ca 400 m kaugusel kagu suunas pärandkultuuriobjekt Laskemoona ladu (653:MIL:003). Planeeritav tegevus ei mõjuta pärandkultuuri objekte.

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

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

3. STRATEEGILISE PLANEERIMISDOKUMENDI ELLUVIIMISEGA KAASNEV KESKKONNAMÕJU JA EELDATAVALT MÕJUTATAV ALA

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

Tammi tee äärde on kavandatud ridaelamud, mille hoonestusala jääb teekaitsevööndist väljas poole ja kus hooned on paigutatud teega risti. Planeeringuala siseossa ja aladele, mis piirnevad olemasolevate elamukruntidega, on planeeritud pereelamud.

Osa planeeringualast on kõrghaljastusega ala, mis nähakse ette säilitada. Antud ala on kehtiva Rae valla üldplaneeringu kohaselt perspektiivne haljasala-, parkmetsa maa ja vastuvõetud üldplaneeringu järgi on osaliselt kõrge rekreatiivsusega haljasala maa, mis moodustab naaberkinnistuga (Suti kinnistu) väärtusliku niiduala. Vaadeldavale alale moodustatakse üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt.

Külgnevate elamumaa sihtotstarbega kruntide hoonestusalad on planeeritud juurdepääsutee äärde.

Juurdepääsu planeeritavale alale tagavad olemasolevad teed: kohalik asfaltkattega Nelgi tee (65301:002:1177) ja kruusakattega Tammi tee (65301:001:3523), millele on Osaühing Reaalprojekt koostatud Tammi tee rekonstrueerimiseks põhiprojekti (töö nr P21002 26.08.2021). Planeeritud on juurdepääsutee mahasõitudega Tammi teelt. Juurdesõidutee planeerimisel arvestatakse võimalust perspektiivselt ühendada läbi kinnistu Vahesoo tee 25 // Uuetoa Loigu tee planeeritud teega.

Teede planeerimisel arvestatakse juurdepääsudega planeeritavatele kruntidele kui ka Nelgi tee jätkuks ja võimalusega perspektiivselt ühendada planeeritud teed läbi kinnistu Vahesoo tee 25//Uuetoa Arturi teega ning naaberkinnistu Suti detailplaneeringu lahenduses kavandatud tee jätkuga.

Planeeringu ala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

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

Mõju pinnakattele, maavaradele, mullastikule

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

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

Ehitustegevuse käigus püsib pinnase saastumise oht territooriumil kasutatavate kemikaalidega (kütused jms), mille käitlemisel 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.

Planeeritavat haljasala hakkavad kasutama ümbruskaudsed elanikud. Arvestades, et piirkonnas on väikeelamud, siis surve haljasalale ei ole eeldatavasti suur.

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

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

Mõju põhja- ja pinnaveele

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

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

Elamupiirkonna 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.

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

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

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

Piirkonna kasutamise eeldatavalt negatiivset mõju põhja- ja pinnaveele.

Mõju heitmetele: müra ja vibratsioon, valgustus, õhusaaste, 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. Elamupiirkonna ehitamise mõju müratasemele on negatiivne, kuid tegu on lokaalse ja ajutise tegevusega.

Detailplaneeringu elluviimise tulemusel suureneb 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.

Elamute planeerimisel tuleb ette näha meetmed müra tõkestamiseks eluruumides. Lisaks tuleb planeerida visuaalse häiringu tõkestamiseks kõrghaljastust maantee poolsele küljele.

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

Elamupiirkonna 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 tingimusi kehtestatud müra ja vibratsiooni osas.

Vibratsioon

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

Elamupiirkonna kasutamisega ei kaasne vibratsiooniteket. Vähesel määral võib vibratsiooni tekitada ehitusaegne autotransport, kuid selle mõju on minimaalne ja ajutine. Ehitusaegselt tuleb tagada, et ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas ega hoonetes keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi.

Valgustus

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

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

Elamupiirkonna valgustusega 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 lõhna. Ehitustööde käigus ei ole ette näha kiirgust. Eeldatavasti ei ole ehitustegevusest tulenev õhusaaste oluline, kuid kõige häirivam võib olla tahkete osakeste (tolm) heide.

Õhusaasteainete levik sõltub oluliselt meteoroloogilistest tingimustest (tuule kiirus ja suund, õhutemperatuur, õhuniiskus) ning on seetõttu pidevalt muutuv. Meteoroloogilised tingimused nagu õhutemperatuur, tuule suund ja kiirus määravad ära saasteainete püsimise ja levimise õhus. Tuulise ilmaga on saasteainete kontsentratsioonid reeglina madalamad, mis on tingitud parematest hajumistingimustest. Mida tugevam tuul, seda rohkem on õhus turbulentsid 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 akumulereerumist 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 pinnalaühikule 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.

Tegevusega tuleb tagada õhukvaliteedi tasemete piirväärtused, mis on välja toodud keskkonnaministri 27.12.2016 määruses nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnõrmed ning õhukvaliteedi hindamispriid“.

Elamupiirkonna 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 tänavate ääres küündib normväärtuse ületamise ala harva

kümmekonnast 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 küttesüsteemi lahendus, vältida tuleks fossiilsete kütuste kasutamist.

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

Piirkonna kasutamisega kaasneb neutraalne mõju.

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 konkreetseid tegevusi. Kavandatava tegevuse jäätmete- ja energiamahukust on võimalik piirata kasutades parimaid võimalikke tehnoloogiaid. Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust.

Elamupiirkonna ehitamise ja kasutusaegne tekkiv mõju jäätmetele on neutraalne.

Mõju rohevõrgustikule, taimestikule ja loomastikule

Rohevõrgustik

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

Taimestik

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

Mõju olemasolevale taimestikule on lokaalselt pöördumatu ja negatiivne.

Suur osa planeeringualast on kõrghaljastusega roheala, mis säilitatakse. Antud alal viiakse läbi hooldusraie, mille ulatus ja tingimused seatakse detailplaneeringu menetluse käigus. Vajalik on vajalik kinni pidada raierahu perioodist (15.03 – 31.07).

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

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

Loomastik

Ei ole teada, et planeeringualal on hoonete alla jääval osal elustiku jaoks olulised elupaigad või toitumisalad.

Osa planeeringualast on kõrghaljastusega ala, mis säilitatakse. Antud ala on kehtiva Rae valla üldplaneeringu kohaselt perspektiivne haljasala-, parkmetsa maa ja koostatava üldplaneeringu järgi on osaliselt kõrge rekreatiivsusega haljasala maa, mis on määratud väärtusliku niiduna. Seega jäävad osaliselt antud alal alles ka lindude ja väikeloomatiku elupaigad. Häiringud lindudele ja loomadele võivad tulla ehitusajal – see on lühiajaline, negatiivne ja lokaalne. Hetkel ei ole teada olemasoleva kõrghaljastusega roheala korrastamise ulatus (vanade haigete puude raie jms), mistõttu on vajalik kinni pidada raierahu perioodist (15.03 – 31.07).

On ilmne, et hoonete ehitamine mõjutab ala linnustikku negatiivselt, kuna vähenevad senised pesakohtadeks, toitumiseks ja varjumiseks sobilikud biotoopide areaal. Eelkõige vähenevad maapinnale pesa ehitavate lindude võimalused.

Mõju kaitstavatele loodusobjektidele, s.h Natura 2000 aladele

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

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

Mõju muinsus- ja miljööväärtustele. Väärtuslikele maastikele, pärandkooslustele

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

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

3.2. Oht inimese tervisele või keskkonnale, s.h õnnetuste esinemise võimalikkus

Planeeritava tegevusega kaasneva keskkonnamõju võib jagada eelkõige kaheks - ehitamisega (teede-, hoonete-, trasside ehitamine) ja kasutamise seotud mõjudeks. Arvestades planeeritavat ala ümbritseva ala kasutust, ei too detailplaneeringu elluviimine kaasa olulisi mõjusid.

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

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

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

Detailplaneeringu kasutusaegset ohtu tervisele või keskkonnale ei ole ette näha. Piirkonnas suureneb sõidukite arv, mis tekitavad müra ja õhusaastet, kuid see ei suurene määral, mis võiks olla inimesele või keskkonnale olulise mõjuga. Kasutusaegselt võivad õnnetused esineda veevariide, tulekahjude vm sarnase korral. Õnnetuste esinemise tõenäosus 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 kuni 500 m kaugusele (sõltuvad tuule suunast, tugevusest, õhurõhust jne).

Detailplaneeringu realiseerimise majanduslik mõju on pigem positiivne suurendades piirkonna atraktiivsust. Ala mõjutatav elanikkond on seotud planeeringuala kontaktvööndiga.

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

Arendustegevuse tulemusena muutub olemasolev maakasutus. Planeeringuga nähakse ette kõrghaljastuse rajamist. Planeeringualal ei paikne maardlaid ega looduskaitselisi objekte. Planeeringuala ei asu kultuurimälestisi.

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

3.5. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele

Vastavalt Keskkonnaregistri ja Maa-ameti kaardirakenduse andmetele (17.01.2022) ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, mistõttu mõju neile puudub.

3.6. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale

Vastavalt Keskkonnaregistri ja Maa-ameti kaardirakenduse andmetele (17.01.2022) ei paikne planeeringualal Natura 2000 võrgustiku ala, mistõttu mõju sellele puudub.

4. KeHJS § 33 LÕIKES 6 NIMETATUD ASUTUSTE SEISUKOHAD

Detailplaneeringu koostamise algatamise ja KSH algatamata jätmise korralduse eelnõu koos lisadega saadeti seisukoha kujundamiseks Terviseametile, Transpordiametile ja Keskkonnaametile.

Terviseamet märgib oma 02.02.2022 kirjas nr 9.3-4/22/1131-2, et amet on tutvunud esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise ning KSH algatamata jätmise eelnõuga ega esita KSH algatamata jätmise osas vastuväiteid.

Transpordiamet ei too oma 21.02.2022. kirjas nr 7.2-2/22/1797-2 välja seisukohta KSH algatamise osas vaid väljastab seisukoha Trelli kinnistu detailplaneeringu koostamiseks.

Keskkonnaamet märgib oma 02.02.2022 kirjas nr 6-5/22/1701-2, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt KeHJS § 22 mõistes olulist keskkonnamõju ning KSH

algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

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

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

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

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

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

5.5. Elamute planeerimisel tuleb ette näha meetmed müra tõkestamiseks eluruumides. Lähtuda kehtivast standardist EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“

5.6. Planeerida visuaalse häiringu tõkestamiseks kõrghaljastust maantee poolsele küljele.

5.7. Tagada kasutusaegsed õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määruse nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnõrmed ning õhukvaliteedi hindamispriid“ nõuetele.

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

5.9. 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 infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud normidele.

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

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

5.12. Sademevee minimeerimise osa peab vastama veeseaduse § 129 lõigetes 1 – 3 toodud põhimõtetele ning Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017-2028 peatükis 10.4 toodud põhimõtetele. Suublasse juhitud sademevesi

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

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

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

5.15. Elamumaa kruntidel näha ette minimaalselt krundi iga 300 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 6 m.

5.16. Raietegevuse teostamisel arvestada pesitsusrahu perioodiga (sõltuvalt pesitsevast liigist 01.04 – 15.08)¹¹.

5.17. Analüüsida keskkonnalubade taotlemise vajadust lähtuvalt kavandatavast tegevusest.

5.18. Planeeritavale alale kavandada olemasolevale väärtusliku niidu säilimiseks sotsiaalmaa kinnistu.

5.19. Väärtusliku niidu säilitamiseks ja maakasutuse kavandamisel tuleb koostada vastava ala väärtust täpsustav uuring. Arvestada Suti kinnistule AB Artes Terrae töös nr 1997MT2 koostatud väärtusliku niidu uuringus tooduga.

5.20. Arvestada Transpordiameti 21.02.2022. kirjas nr 7.2-2/22/1797-2 toodud seisukohtadega detailplaneeringu koostamisel.

5.21. Detailplaneeringus seada ehitusprojekti koostamisse järgmised nõuded:

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

5.21.2. Hoonete ventilatsiooni jms seadmed paigutada selliselt, et need ei häiriks elamu- ja sotsiaalobjekte.

5.21.3. Ehitusaegsed müratasemed ei tohi läheduses asuvatel müratundlikel (elamud, hoolekande-, tervishoiu-, laste- ja õppeasutused) aladel ajavahemikul 21.00-07.00 ületada keskkonnaministri määruse nr 71 lisas 1 toodud II kategooria tööstusmüra normtasest. Täiendavalt tuleb tähelepanu pöörata sellele, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse samuti asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest.

5.21.4. Tagada ehitusaegsed õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määrusele nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid“.

5.21.5. Vältida ehitusaegset häirivat valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi. Planeerida valguslahendus pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis ei avaldaks mõju elamualadele.

5.21.6. Esitada vastavalt „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“ § 28 lg 3 punktides 1-4 nõutud informatsioon.

5.21.7. Pidama kinni „Rae valla heakorraeeskirja kinnitamine“ peatükis 3 „Heakorra nõuded ehitajale ja kaevajale“ esitatud nõuetest.

¹¹ <https://www.eoy.ee/ET/soovitused-omavalitsustele-tagamaks-lindude-pesitsusrahu/>

LÕPPJÄRELDUS

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole alust eeldada detailplaneeringu elluviimisel keskkonnaseisundi olulist kahjustamist (s.h pinnase ja õhu saastumist, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist). Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kavandatav tegevus ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeritava ala vahetusläheduses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid. 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 Rae küla Trelli 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:
Pille Vals
planeeringute spetsialist