



## RAE VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Jüri

xx. juuni 2022 nr xx

**Vaida aleviku Madara, Vana-Vaida tee 15 ja Hoidla tee 1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

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

- Madara katastriüksus suurusega 42996 m<sup>2</sup>, katastritunnus 65301:001:4340, registriosa nr 8331150, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- osa Vana-Vaida tee 15 katastriüksusest suurusega 54031 m<sup>2</sup>, katastritunnus 65301:001:3375, registriosa nr 14617302, sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa;
- Hoidla tee 1 katastriüksus suurusega 2047 m<sup>2</sup>, katastritunnus 65303:003:0389, registriosa nr 8908002, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- 11202 Vaida-Urge tee katastriüksus suurusega 45 m<sup>2</sup>, katastritunnus 65303:003:0391, registriosa nr 12294502, sihtotstarve 100% transpordimaa.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu jagada kolmeks elumumaa krundiks ja üldkasutatava maa kinnistuks. Kinnistutele planeerida kokku seitse kolmekorruselist kompaktse põhiplaaniga kortermaja ja kuus abihoonet ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 6,4 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud osaliselt perspektiivne elumumaa, osaliselt perspektiivne keskumumaa, osaliselt perspektiivne ühiskondlike hoonete maa ja osaliselt perspektiivne haljasala parkmetsamaa.

Detailplaneeringu:

1. koostamise algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Rae Vallavalitsus (aadress Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301, Harjumaa);
2. koostaja on Arhitektuuribüroo Nafta OÜ (aadress Harju maakond, Tallinn, Nõmme linnaosa, Sõbra tn 24b, 10920).

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 raames on vajalik teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus, teostada kõrghaljastuse dendroloogiline hindamine, teostada liiklusuuring, et hinnata mõju olemasolevale taristule ning müra modelleerimine. Täiendavate uuringute vajadus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

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

Korralduse lisas 1 „Vaida aleviku Madara, Vana-Vaida tee 15 ja Hoidla tee 1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang“ toodu osas on vastavad ametkonnad andnud oma seisukohad, milles vastuväiteid ei esitatud.

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 eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 punktist 2; Rae Vallavolikogu 19.11.2021 otsuse nr 16 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1; Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringust; Rae valla, huvitatud isiku ja puudutatud isiku ning detailplaneeringu koostaja vahel sõlmitud ja jõustunud lepingust; huvitatud isiku poolt esitatud taotlusest; Rae Vallavalitsuse maa- ja keskkonnaameti ettepanekust ning olles tutvunud korralduse lisaks olevate keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu ja detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadega, Rae Vallavalitsus annab

#### **korralduse:**

1. Algatada Vaida alevik Madara, Vana-Vaida tee 15 ja Hoidla tee 1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamine Harjumaal Rae vallas ligikaudu 6,4 ha suuruse ala planeerimiseks.
2. Jätta algatamata Vaida alevik Madara, Vana-Vaida tee 15 ja Hoidla tee 1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada korralduse lisa 1 peatükis 5 tooduga.
3. Kinnitada Vaida alevik Madara, Vana-Vaida tee 15 ja Hoidla tee 1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, mis kehtivad kuni, vastavalt korralduse lisale 2.
4. Avaldada teade detailplaneeringu koostamise algatamise, lähteseisukohtade kinnitamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta Ametlikes Teadaannetes ja Rae valla kodulehel.
5. Teavitada detailplaneeringu koostamise algatamisest, lähteseisukohtade kinnitamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamisest 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.
6. Korraldusega on võimalik tutvuda Rae valla kodulehel <https://rae.ee> ja tööpäevadel Rae Vallavalitsuses aadressil Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301 Harjumaal.

7. Korraldus jõustub teatavastegemisest.
8. 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 teatavastegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Madis Sarik  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Martin Minn  
vallasekretär

EELNÕU

**Vaida aleviku Madara, Vana-Vaida tee 15 ja  
Hoidla tee 1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu  
keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang**

**1. TAUST**

Planeeringuala moodustab:

- Madara katastriüksus suurusega 42996 m<sup>2</sup>, katastritunnus 65301:001:4340, registriosa nr 8331150, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- osa Vana-Vaida tee 15 katastriüksusest suurusega 54031 m<sup>2</sup>, katastritunnus 65301:001:3375, registriosa nr 14617302, sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa;
- Hoidla tee 1 katastriüksus suurusega 2047 m<sup>2</sup>, katastritunnus 65303:003:0389, registriosa nr 8908002, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- 11202 Vaida-Urge tee katastriüksus suurusega 45 m<sup>2</sup>, katastritunnus 65303:003:0391, registriosa nr 12294502, sihtotstarve 100% transpordimaa.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu jagada kolmeks elumumaa krundiks ja üldkasutatava maa kinnistuks. Kinnistutele planeerida kokku seitse kolmekorruselist kompaktse põhiplaani kortermaja ja kuus abihoonet ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 6,4 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud osaliselt perspektiivne elumumaa, osaliselt perspektiivne keskumumaa, osaliselt perspektiivne ühiskondlike hoonete maa ja osaliselt perspektiivne haljasala parkmetsamaa.

Planeeritav ala ja kontaktvööndi piir on toodud korralduse lisas 2 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 2 – 6 toodud nõudeid ning Keskkonnaministeeriumi kodulehel olevast juhendist: Eelhindamine. KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine<sup>1</sup> (Tallinn, 2018).

## **2. STRATEEGILISE PLANEERIMISDOKUMENDI ISELOOM JA SISU**

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu jagada kolmeks elumumaa krundiks ja üldkasutatava maa kinnistuks. Kinnistutele planeeritakse kokku seitse kolmekorruselist kompaktse põhiplaaniga kortermaja ja kuus abihoonet ning määratakse ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 6,4 ha.

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.

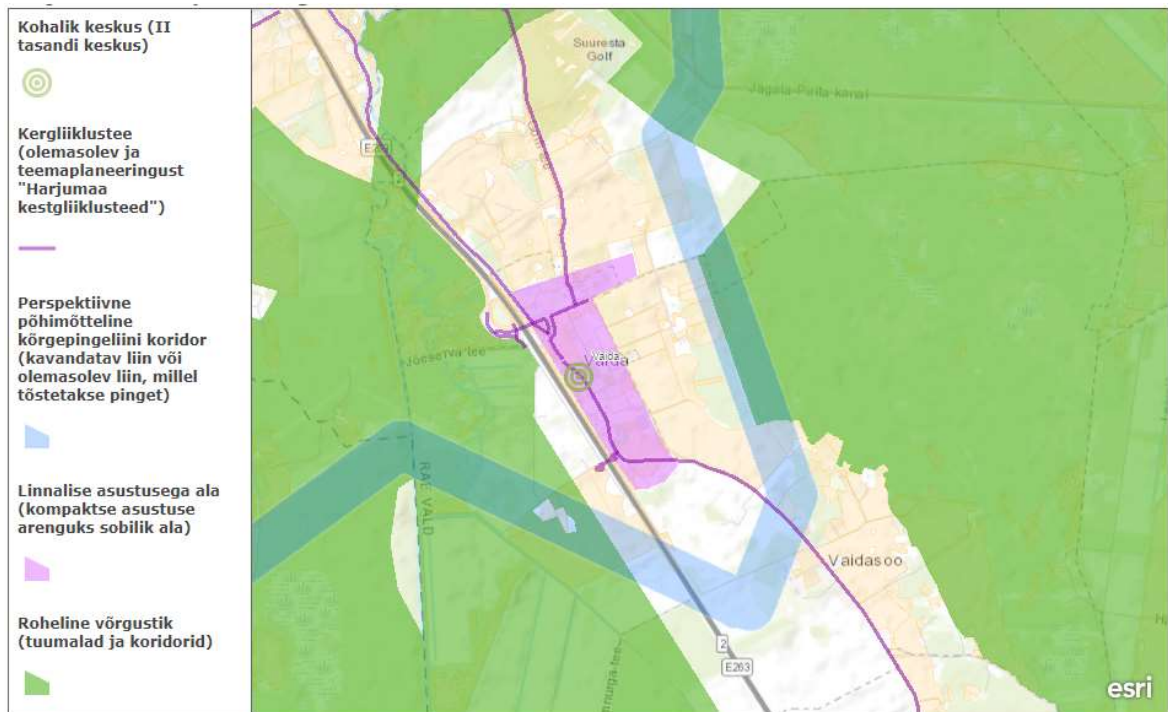
### 2.2. Missugusel määral mõjutab strateegiline planeerimisdokument teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit

Harju maakonnaplaneering 2030+<sup>2</sup> (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 korraldusega nr 1.1-4/78) täpsustab tingimusi kohalike omavalitsuste territooriumite üldplaneeringute koostamiseks edaspidi. Jätkuvalt on tähtsustatud tasakaalustatud ruumilist arengut. Planeeringualale maakonnaplaneering olulisi konkreetseid maakasutuspiiranguid ei sea. Vaida alevik on määratud kohaliku keskuseks.

---

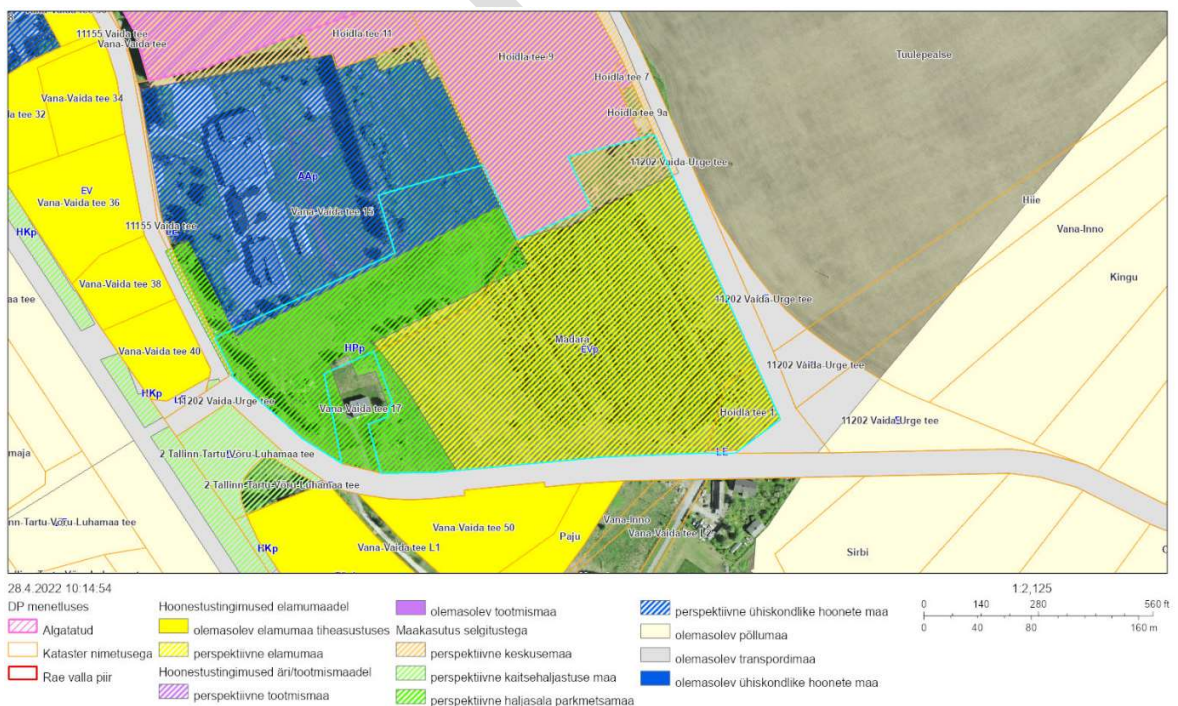
<sup>1</sup> <https://keskkonnaamet.ee/keskkonnakasutus-keskkonnatasu/keskkonnakorraldus/keskkonnamoju-strateegiline-hindamine#juhendid>

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



Joonis 1. Väljavõte kehtivast maakonnaplaneeringust

Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringu<sup>3</sup> kohaselt on tegu alaga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud osaliselt perspektiivne elamumaa, osaliselt perspektiivne keskusemaa, osaliselt perspektiivne ühiskondlike hoonete maa ja osaliselt perspektiivne haljasala parkmetsamaa.



Joonis 2. Väljavõte kehtivast Rae valla üldplaneeringust

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



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

Vastavalt Rae valla geoinfosüsteemile planeeringualal algatatud ja kehtivaid detailplaneeringuid ei ole. Arvestamisele kuuluvad planeeringud on välja tood korralduse lisa 2 punktis 3.

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

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

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

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

### 2.4. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid

Loodusvarade väljaselgitamisel ja keskkonna vastupanuvõime hindamisel lähtutakse Maa-ameti geoportaali<sup>4</sup> muldade, geoloogia, kitsenduste, maardlate, looduskaitse ja Natura 2000, kultuurimälestiste, maaparandussüsteemide jt kaardirakenduste ning Keskkonnaagentuuri Keskkonnaregistri andmetest.

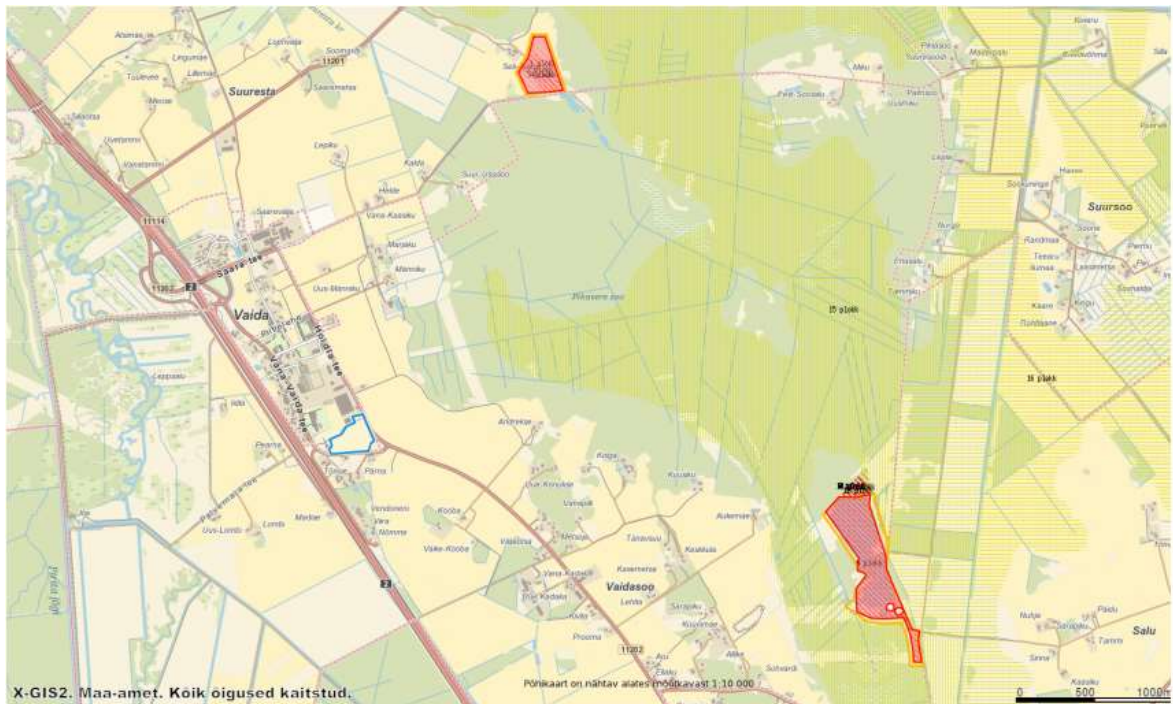
#### 2.4.1. Geoloogia, maavarad, mullastik ja radoon

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

Maavarad. Vastavalt Maa-ameti maardlate kaardirakenduse andmetele (28.04.2022) asub Vaidasoo liivakarjäär (kaevandamisloa nr HARM-107) planeeringualast ca 2,9 km kaugusel kagu suunas. Suuresta liivakarjäär (kaevandamisloa nr HARM-097) asub 2,3 km kaugusel kirde suunas. Planeeritav tegevus ei mõjuta liivakarjääre.

---

<sup>4</sup> <https://geoportaal.maaamet.ee/est/Kaardirakendused-p2.html>



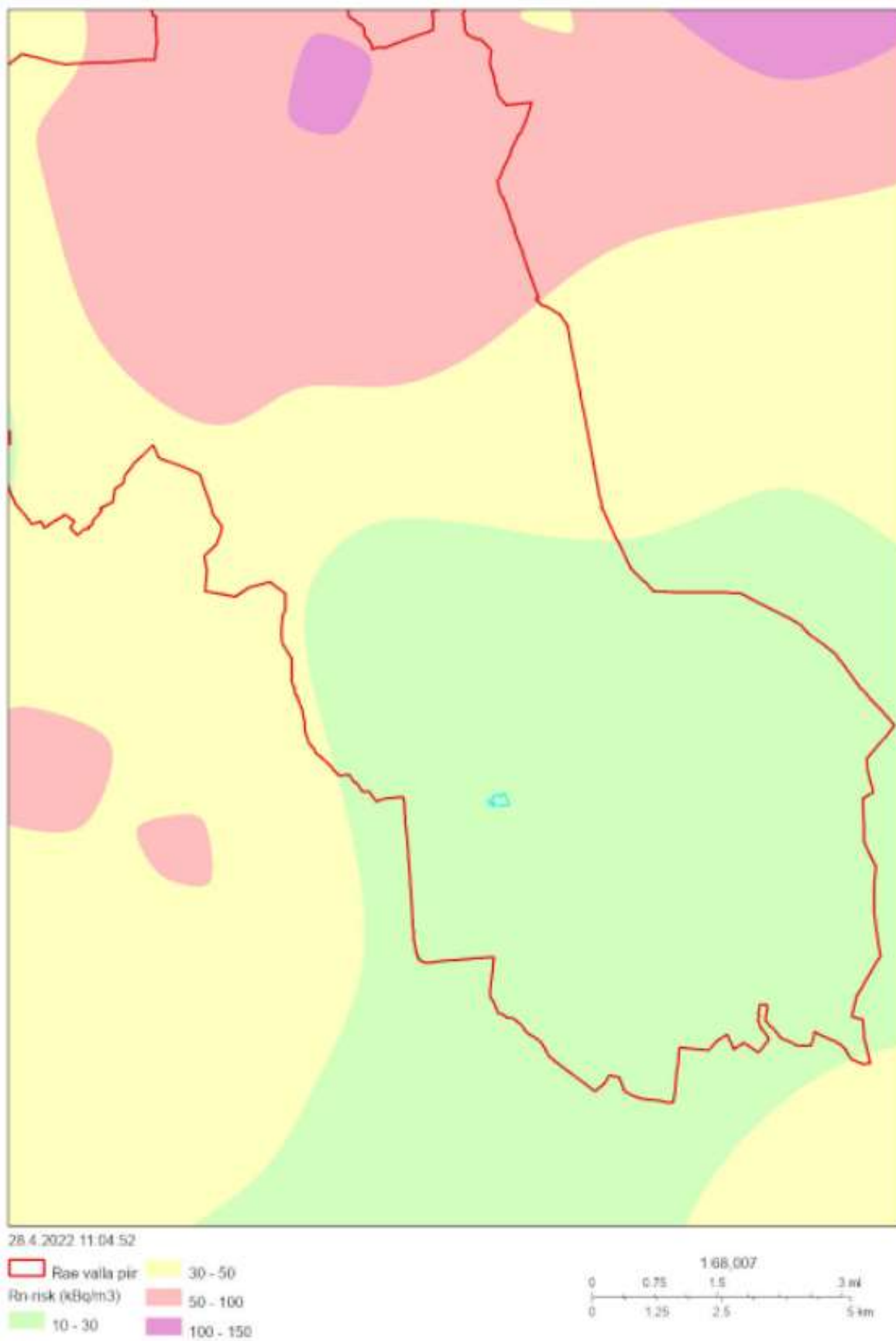
Joonis 3. Vajavõte piirkonna maavaradest

Mullastik. Maa-ameti mullakaardi (28.04.2022) andmete järgi on planeeringualal rähkmullad (K), koreserikkad rähkmullad (Kr) ja gleistunud rähkmullad (Kg).

Radoon. Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritava ala normaalse radoonisisaldusega pinnasel ( $10 - 30 \text{ kBq/m}^3$ ).

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

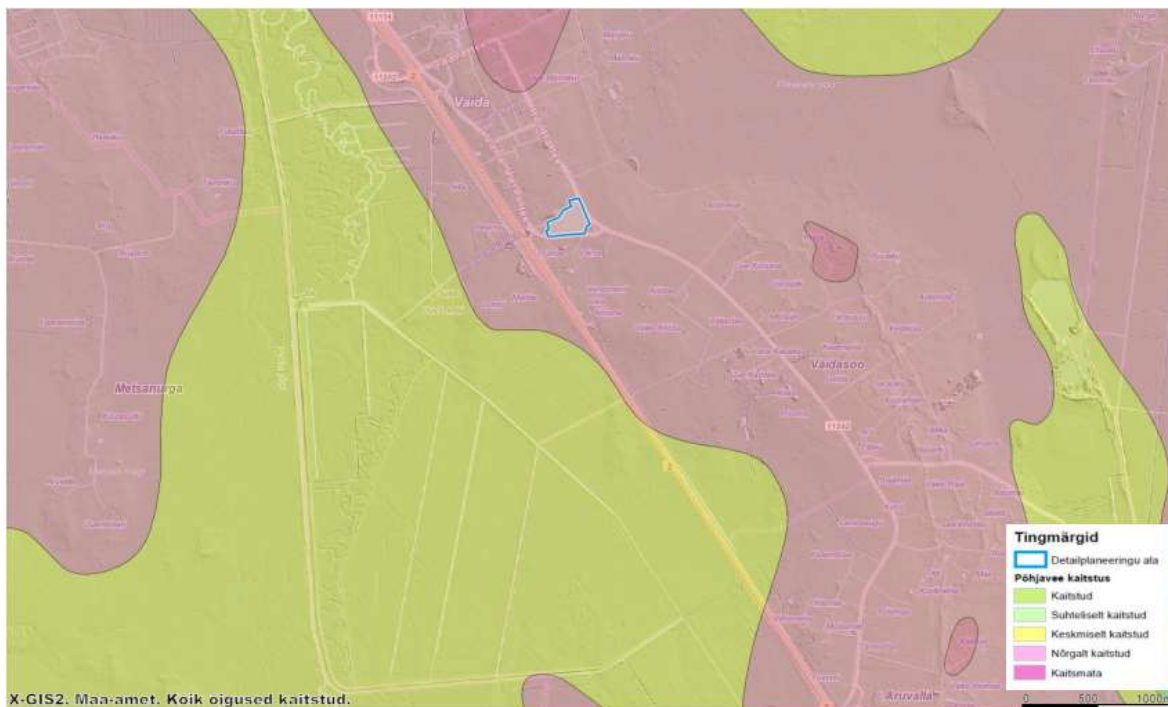




Joonis 4. Väljavõte radooniriskist Rae vallas

### 2.4.2. Põhja- ja pinnavesi

Vastavalt Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi andmetele (28.04.2022) jääb planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega alale.



Joonis 5. Väljavõte piirkonna põhjavee kaitstusest

Planeeringualal on Ülem-Devoni veekompleksi, Narva veepideme ja Siluri-Ordoviitsiumi (S-O) veekompleksi lõhelised ja karstunud kivimid veeandvusega 0,1...0,5 ls-1m-1. Nimetatud põhjaveekogum on perioodiks 2015-2021 koostatud Lääne-Eesti veemajanduskava<sup>5</sup> kohaselt heas keemilises ja koguselises seisundis.

Detailplaneeringuala asub osaliselt endisel maaparandusalal. Planeeritav ala külgneb maaparandusehitise reguleeriva võrguga HII-1-2 (maaparandussüsteemi kood: 4108920020050).

<sup>5</sup> <https://envir.ee/keskkonnakasutus/vesi/veemajanduskavad>



Joonis 6. Piirkonnas asuvad endised (helepruunid ringid) ja praegused (pruun värv) maaparandussüsteemid

Lähim pinnavee objekt on ca 180 m kaugusel lõunas asuv kuivenduskraav (K-1), mille eesvool on alla 10 km<sup>2</sup>. Kuivenduskaar on osa maaparandussüsteemist HIIE-1-2. Planeeritavale alale jääb puurkaev (PRK0001644), millel on 50 m laiune sanitaarkaitseala<sup>6</sup>. Sanitaarkaitsealal keelatud asjakohased tegevused on toodud veeseaduse § 127 lõigetes 1-2, § 129 lõikes 7, § 151 lõigetes 1-3.



Joonis 7. Piirkonnas asuvad pinna- ja põhjavee objektid

<sup>6</sup> <https://veka.keskkonnainfo.ee/veka.aspx?pkArvestus=362501095>



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

Müra. Rae valla mürakaardi kohaselt on planeeritava ala liiklusrumast tekitatud müratase päeval ajal vahemikus 55 – 40 dB ja öisel ajal vahemikus 50 - 40 dB.

Maa-ameti mürakaardi (Keskkonnaministeerium) kohaselt on Tallinn-Tartu maanteelt tulenev aastakeskmine liiklusrum 50 – 59 dB. Öine maanteeliikluse müratase on 40 – 44 dB.

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

Õhusaaste. Keskkonnaotsuste infosüsteemi (KOTKAS)<sup>7</sup> kohaselt asub planeeritava ala läheduses ca 450 m kaugusel põhja suunas ASile Elveso asuv katlamaja, millele on väljastatud paikse heiteallika käitaja registreering (PHRR/334649). Fooniline õhusaaste tuleneb põhiliselt transpordist ja lokaalsetest seadmetest. Rae vallas ei ole teostatud fooni mõõtmisi. Kõige lähemad õhuseirejaamad asuvad Tallinnas.

Tahked jäätmed. Planeeritaval alal ei asu tahkeid jäätmeid. Keskkonnaotsuste infosüsteemi kohaselt asub lähim jäätmevaldkonna registreering (RE.JÄ/514812) aadressil Hoidla tee 10. Antud aadressil asub Vaida jäätmete kogumispunkt, mida haldab Eesti Keskkonnateenused AS.

Nõrgvesi. Planeeritaval alal ei ole nõrgvett.

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

Soojussaared. Arvestades planeeritavat tegevust, kus olemasolev taimestikuga kaetud ala asendub osaliselt kõvakattega pindadega on soojussaarte teke võimalik.

Juba lähitulevikus tuleb arvestada suviste kuumalainete senisest ulatuslikuma negatiivse mõjuga. Kõige olulisemad kliimategurid (riskid), mis Eesti linnadele mõju avaldavad, on tormid, üleujutused ja kuumalained. Soojasaare efekti tekkimine on seotud eelkõige linnade/tihasasustusalade maakasutuslike ja ehituslike iseärasustega, kus tumedad tehismaterjalid neelavad suurema osa päikese kiirgusest, mille tõttu soojenevad teed ja ehitised, mis omakorda kütavad linnaõhku nii öösel kui päeval. Seega on maakasutusel siin määrav roll. Mida rohkem on tehiskeskkonna sees rohe- ja veealasid, seda tugevam on looduskeskkonna jahutav mõju<sup>8</sup>.

#### 2.4.4. Rohevõrgustik, taimestik ja loomastik

Rohevõrgustik. Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ ning Rae valla üldplaneeringu järgi ei jää planeeritava ala lähedusse rohevõrgustiku. Maakonnaplaneeringu kohane rohevõrgustik jääb ca 400 m kaugusel lääne suunas ja ca 700 m kaugusele ida suunas.

---

<sup>7</sup> <https://kotkas.envir.ee/>

<sup>8</sup> Kliimamuutuste mõjude hindamine ja kohanemismeetmete väljatöötamine planeeringute, maakasutuse, inimeste ja päästevõimekuse teemas (KATI). Kättesaadav: <https://digiriitl.sisekaitse.ee/handle/123456789/2176>



Joonis 8. Planeeritava ala piirkonnas asuv rohevõrgustik

**Taimestik.** Detailplaneeringuala on maatulundusmaa. Madara kinnistu idaosas on noor lehtpuusalu. Tegu on inimtegevusest tugevalt mõjutatud keskkonnaga.

**Loomastik.** Planeeringualal puuduvad ulukite jaoks olulised elupaigad või toitumisalad. Ulukid (kitsed, jänased jm) kasutavad antud ala kohati oma rändeteena ja on pigem eksikülalised.

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

Vastavalt looduskaitseaduse §-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 (30.03.2022) kohaselt ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustiku alasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub. Lähim Natura 2000 ala on Paraspõllu loodusala (RAH0000459)<sup>9</sup>, mis jääb ca 6 km kaugusel ida suunas.

Lähim kaitstav loodusobjekt on ca 1,4 km kaugusele lõunasuunda jääv III kaitsekategooria liigi *Buteo buteo* (hiireviu) leiukoht<sup>10</sup>.

<sup>9</sup> <https://register.keskkonnaportaali.ee/register/internationally-important-area/8950273>

<sup>10</sup> <https://register.keskkonnaportaali.ee/register/protected-species-locality/9064247>. Keskkonnaregistri kood KLO9115392





Joonis 9. Piirkonnas asuvad kaitsealused liigid

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

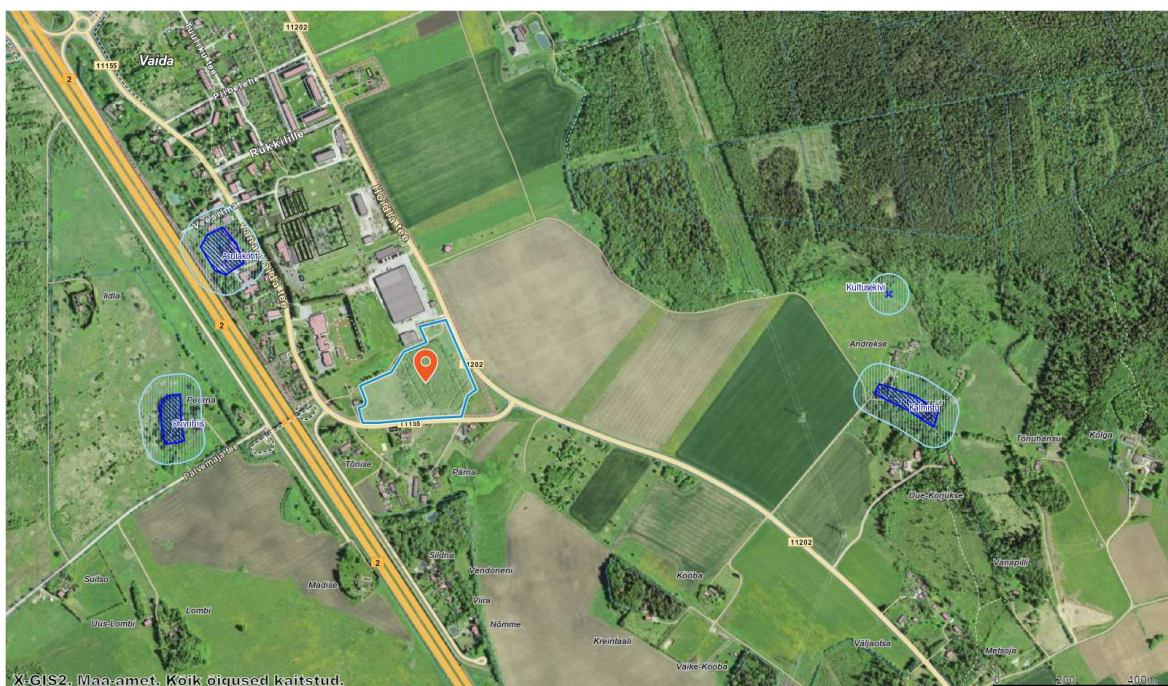
Väärtuslikud maastikud ja pärandkooslused puuduvad.

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

Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakenduse andmetel (28.04.2022) asuvad planeeringuala läheduses alljärgnevad mälestised:

- Asulakoht (registrinumber 18880), ca 450 m kaugusel loode suunas
- Ohvrihiis (registrinumber 18881), ca 430 m kaugusel lääne suunas
- Kultusekivi (registrinumber 18886), ca 1000 m kaugusel ida suunas
- Kalmistu (registrinumber 18882), ca 980 m kaugusel ida suunas





Joonis 10. Piirkonnas asuvad kultuurimälestised

Pärandkultuuri objektidest asuvad Vennastekoguduse palvemaja (653:KUL:002) ja Vaida esmamainimise mälestuskivi (653:MAL:002).



Joonis 11. Piirkonnas asuvad pärandkultuuri objektid

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 keskkonnavalaste õigusaktide ülevõtmisega. Tulenevalt tegevuse iseloomust ei oma planeerimisdokument tähtsust Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel. Detailplaneering on aluseks lähiaastate ehitustegevuseks ning keskkonnanõuetega on võimalik arvestada detailplaneeringu koostamise käigus.

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

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu jagada kolmeks elumumaa krundiks ja üldkasutatava maa kinnistuks. Kinnistutele planeeritakse kokku seitse kolmekorruselist kompaktse põhiplaani kortermaja ja kuus abihoonet ning määratakse ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 6,4 ha.

Planeeritava ala näitajad täpsustuvad planeeringu koostamise ja menetluse käigus.

Planeeritav ala asub Vaida alevikus, Hoidla tee 1 ja Madara kinnistutel ning osaliselt Vana-Vaida tee 15 kinnistul, kõrvalmaanteest nr 11155 "Vaida tee" (kohaliku nimega "Vana-Vaida tee") idas ja põhjas, kõrvalmaanteest nr 11202 "Vaida - Urge" (kohaliku nimega "Hoidla tee") läänes. Madara kinnistul on idaosas noor lehtpuusalu, mis ulatub Hoidla tee 1 kinnistu loodeossa. Vana-Vaida tee 15 kinnistu paikneb Vana-Vaida teest idas, planeeringuga on hõlmatud ca 1/3 kinnistust ehk lõunapoolne osa ca 60 m laiuse ribana. Juurdepääs Madara kinnistule luuakse lõunast Vana-Vaida teelt ja idast Hoidla teelt. Reljeefilt on maa-ala pigem tasane.

Kontaktvööndi alal on maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud pigem ala kaguservas, elumumaa sihtotstarbega kinnistud on ala edela- ja loodeservas, tootmismaa kinnistu on ala kirdenurgas.

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

#### Mõju pinnakattele, maavaradele, mullastikule

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Mõju põhja- ja pinnaveele

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

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

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

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

Parklate rajamisel ja sademevee ärajuhtimisel tuleb lähtuda kehtivast standardist EVS 843 „Linnatänavad“, EVS 848:2021 „Väliskanaliseerimisvõrk“ ja muudest asjakohastest juhenditest. Sademevee minimeerimise osa peab vastama veeseaduse § 129 lõigetes 1 – 3 toodud põhimõtetele ning Rae valla ühisveevõrgi ja –kanaliseerimise arendamise kava aastateks 2017-2028 peatükis 10.4 toodud põhimõtetele. Soovitav on rakendada programmis LIFE UrbanStorm raames Eesti jaoks välja töötatud sademevee lahendusi<sup>11</sup>.

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 nõrgalt kaitstud põhjaveekihi reostumise vältimisele.

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

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

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

<sup>11</sup> <https://urbanstorm.viimsivald.ee/>



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

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

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.

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 planeeritava alal kui lähedalasuvatel müratundlike hoonetega aladel vastama keskkonnaministri määruse nr 71 lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria sihtväärtustele.

Planeerimisel tuleb ette näha meetmed müra tõkestamiseks läheduses asuvatele müratundlikele (elamud, hoolekande-, tervishoiu-, laste- ja õppeasutused) hoonetele. Lisaks tuleb planeerida visuaalse häiringu tõkestamiseks kõrg- ja madalhaljastuse näol haljastust maantee poolsele küljele.

Piirkonna kasutamisel tekkiv müratase võib olla mõõdukalt negatiivne.

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.

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

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

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

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

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



Õhusaaste. Ehitustegevuse käigus tekib saasteaineid õhku (tahked osakesed, CO, NO<sub>x</sub> 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 turbulentseid 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 keskkonnahäiringu tekkimist.

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

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

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

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

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

Piirkonna kasutamisega kaasneb neutraalne mõju.

Kavandatav tegevus ei too kaasa lõhna ega selle häiringuid.

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

Piirkonna ehitamise ja kasutusaegne tekkiv mõju jäätmetele on neutraalne.

#### Mõju rohevõrgustikule, taimestikule ja loomastikule

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 hooned, parkimisplatse, teid, trasse jne, millega kaasneb taimkatte eemaldamine. Teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede kasvukohti.

Detailplaneeringu lahendusega ei näha ette hoonete rajamist üldplaneeringu kohasesse perspektiivse haljasala parkmetsa maale (HPP).

Mõju olemasolevale taimestikule on lokaalselt pöördumatu ja negatiivne. Detailplaneeringu väljatöötamisel tuleb teostada dendroloogiline inventeerimine lähtudes standardist EVS 939-3 „Puittaimed haljastuses osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“. Säilitada tuleb I ja II väärtusklassi puud.

Kasutusaegselt haljastatakse krundid, detailplaneeringus nähakse ette üldplaneeringu kohane kõrghaljastus. Detailplaneeringu elluviimisel tuleb arvestada Rae valla üldplaneeringust tulenevatest nõuetest kinnistu haljastusprotsendi ning kõrghaljastuse osakaalu suhtes. Üksikkruntidel säilitatud/rajatud haljastus saab pakkuda eluruumi taime- ja loomaliikidele ning säästa ökoloogilist mitmekesisust. Samuti tõstavad haljasalad elukeskkonna üldist esteetilist väärtust - maastikupildi ilmastamine 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. Eeldatavasti võivad planeeringualal olla lindude ja väikeloomatiku elupaigad. Häiringud lindudele ja loomadele võivad tulla ehitusajal – see on lühiajaline, negatiivne ja lokaalne. Hetkel ei ole teada olemasoleva kõrghaljastusega roheala korrastamise ulatus (vanade haigete puude raie jms), mistõttu on vajalik kinni pidada pesitsusrahust.

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

#### 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 ülaltoodud väärtusi ei mõjuta.

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

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

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

Nagu iga ehitustegevuse käigus, ei saa täielikult välistada avariilukordasid. Võimalikud avariilukorrad (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 piirneb enamike tegurite osas planeeringualaga. Kõige suurema ruumilise ulatusega on ehitusaegsed mõjud müra ja õhusaaste osas. Müra ja õhusaaste võivad hinnanguliselt kanduda soodsate tingimuste puhul 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 ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, mistõttu mõju neile puudub.

3.6. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale

Vastavalt Keskkonnaregistri ja Maa-ameti kaardirakenduse andmetele 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 Keskkonnaametile, Terviseametile ja Transpordiametile:

Keskkonnaamet tõi oma xxx kirjas nr välja  
Terviseamet tõi oma xxx kirjas nr välja  
Transpordiamet tõi oma xxx kirjas nr välja

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

5.1. Detailplaneeringu raames teostatavad uuringud on toodud käesoleva detailplaneeringu algatamise lisa 2 punktis 8.

5.2. Läbi kaaluda võimalikud avariiolekukorrad 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. Hoonete planeerimisel tuleb ette näha meetmed müra tõkestamiseks. Lähtuda kehtivast standardist EVS 842 „Ehitise helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“

5.5. Tagada ümbruskonnas ja hoonetes keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ ning sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja

puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" toodud normid müra ja vibratsiooni osas. Hoonete ventilatsiooni jms seadmed paigutada selliselt, et need ei häiriks elamu- ja sotsiaalobjekte.

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 hindamiskiirid“ nõuetele.

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

5.8. 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.

5.9. Parklate rajamisel ja sademevee 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. Soovitav on rakendada programmis LIFE UrbanStorm raames Eesti jaoks välja töötatud sademevee lahendusi<sup>12</sup>.

5.10. Sademevee minimeerimise osa peab vastama veeseaduse § 129 lõigetes 1 – 3 toodud põhimõtetele ning Rae valla ühisveevärgi ja –kanaliseerimise 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“. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldamine kruntidelt eesvooluni, vältida vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega.

5.11. Planeeringualal esineb pinnases liigniiskust. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldamine kruntidelt eesvooluni, vältida vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Arvestada, et planeeringualal on endine maaparandussüsteemi ala.

5.12. Lahendada nii ehitustegevuse ajal tekkivate 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.

5.13. Parklate alad liigendada 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<sup>13</sup>.

5.14. Detailplaneeringus tuleb ette näha meetmed soojusaarte mõju vähendamiseks.

<sup>12</sup> <https://urbanstorm.viimsivald.ee/>

<sup>13</sup> Vastuvõetud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu peatükk 9.8



5.15. Arvestada planeerimislahenduse väljatöötamisel, et puurkaevu sanitaarkaitsealal keelatud tegevused on toodud veeseaduse § 127 lõigetes 1-2, § 129 lõikes 7, § 151 lõigetes 1-3.

5.16. Analüüsida lähtuvalt planeeritavast tegevusest keskkonnalubade taotlemise vajadust.

5.17. Puude raie puhul arvestada looduskaitseaduse § 55 lõikest 6' punktidest 1 ja 2 tulenevate piirangutega: keelatud on looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine, tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal (v.a seadusest tulenevatel erisustel). Pesitsusrahu periood on 15.04 – 30.06<sup>14</sup>.

## 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). Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatav tegevus ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. 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 menetluse algatamiseks Vaida aleviku Madara, Vana-Vaida tee 15 ja Hoidla tee 1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu osas.

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

Koostas:  
Pille Vals  
planeeringute spetsialist

<sup>14</sup> <https://keskkonnaamet.ee/pesitsusrahu>

## **LÄHTESEISUKOHAD**

**Vaida alevik Madara, Vana-Vaida tee 15 ja Hoidla tee 1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks**

## **1. ÜLDOSA**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu jagada kolmeks elamumaa krundiks ja üldkasutatava maa kinnistuks. Kinnistutele planeerida kokku seitse kolmekorruselist kompaktsed põhiplaaniga kortermaja ja kuus abihoonet ning määrata ehitusõigus ning hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 6,4 ha.

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

## **2. OLEMASOLEV OLUKORD**

### **2.1. ASUKOHT, MAAOMAND**

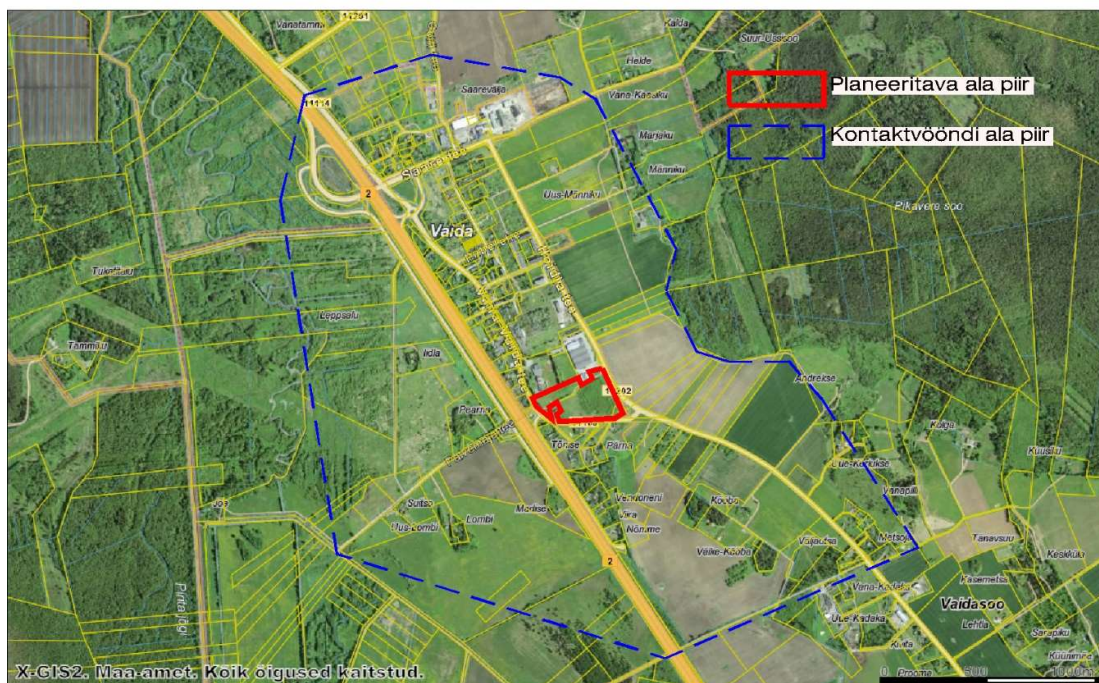
2.1.1. Planeeritav ala asub Vaida alevikus. Juurdepääs krundile on 11202 Vaida-Urge teelt ja Hoidla teelt.

2.1.2. Planeeritava ala moodustab:

- Madara katastriüksus suurusega 42996 m<sup>2</sup>, katastritunnus 65301:001:4340, registriosa nr 8331150, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- osa Vana-Vaida tee 15 katastriüksusest suurusega 54031 m<sup>2</sup>, katastritunnus 65301:001:3375, registriosa nr 14617302, sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa;
- Hoidla tee 1 katastriüksus suurusega 2047 m<sup>2</sup>, katastritunnus 65303:003:0389, registriosa nr 8908002, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- 11202 Vaida-Urge tee katastriüksus suurusega 45 m<sup>2</sup>, katastritunnus 65303:003:0391, registriosa nr 12294502, sihtotstarve 100% transpordimaa.

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

2.1.4. Planeeringuala suurus on ligikaudu 6,4 ha.



## 2.2. HOONESTUS JA HALJASTUS

Ehitisregistri andmetel on planeeritav ala hoonestamata. Planeeritav ala on osaliselt looduslik rohumaa, planeeringu ala keskosa katab kõrghaljastus.

## 2.3. TEHNOVÕRGUD

Planeeringu ala pole ühendatud tehnovõrkudega. Planeeringuala läbivad vee- ja kanalisatsioonitrassid, sidetrass ja elektri liinid.

## 2.4. PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Elektrilevi OÜ Elektripaigaldiste kaitsevööndid;
- Telia Eesti AS sidepaigaldise kaitsevöönd;
- AS Elveso vee- ja kanalisatsioonipaigaldiste kaitsevööndid;
- Avalikult kasutatava 11202 Vaida-Urge tee kaitsevöönd;
- Avalikult kasutatava 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee kaitsevöönd;
- Avalikult kasutatava 11155 Vaida tee kaitsevöönd;
- Vana-Vaida tee 17 kinnistul asuva kaevu sanitaarkaitseala;
- Endine maaparandussüsteemidega kaetud 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 ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;

3. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord”;
4. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus 14 “Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”;
5. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
6. Geodeetiline alusplaan;
7. Rae Vallavalitsuse 12.01.2016 korraldusega nr 24 kehtestatud Vana-Vaida tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneering.

### 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. Väljakujunenud kontaktvööndi puudumisel, kui lahendatakse uut kompaktset suurt elamuala (al 50 elamuühikut või 8 ha) või kui soovitakse etteantud tingimusi muuta tuleb terviklahenduse saamiseks korraldada arhitektuurikonkurss detailplaneeringule või hiljem sobivaima hoonestustüübi leidmiseks.

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

4.2.3. Korterelamute koormusindeks on 300 krundi suhtes. Korterelamute korruselisus on maksimaalselt 3 ja kõrgus kuni 12 m, arvestada tuleb ka naaberkinnistuse hoonete kõrgusega. Krundile võib rajada kuni 2 abihoonet, ehitisealuse pinnaga kuni 80 m<sup>2</sup>/hoone. Abihoonete korruselisus on 1 ja kõrgus kuni 5 m. Abihooned peavad sobima kontaktvööndi arhitektuuriga. Korterelamuid võib planeerida küla või aleviku keskustesse, kuhu on kavandatud sotsiaal- ja teenindusasutused. Määrata hoone ±0.00.

4.2.4. Elamute 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. 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).

4.2.5. Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“) ning arvestada aastal 2020 kehtima hakanud liginullenergiahoone projekteerimismõtetega. 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“.

4.2.6. Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal normaalse radoonriskiga ( $30\text{--}50\text{ kBq/m}^3$ ) pinnasel. Planeeringu käigus ette näha meetmed radoonisisalduse vähendamiseks hoonetes, rakendades vastavaid kehtiva standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid. Hoone ruumiõhu radooni tase peab vastama Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud normidele.

4.2.7. Planeeritavatel kruntidel määrata ehitisealune pind ja täisehitus, hoonete arhitektuursed parameetrid ja kujundusprintsipid (korruselisus, maksimaalne kõrgus, välisviimistlus).

4.2.8. Määra põhihoonetele ehitusjoon.

4.2.9. Näidata võimalikud/soovitavad hoonete asukohad (sh abihooned).

4.2.10. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

### 4.3. HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1. Väärtuslik kõrghaljastus säilitada. Näha ette elamumaa krundi iga  $300\text{ m}^2$  kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on min 6 m.

4.3.2. Piirete rajamine ei ole soovituslik. Põhijoonisel näidata võimalike piirete asukohad, väravad ei tohi avaneda tee poole. Piired peavad sobima kontaktvööndi arhitektuuriga.

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

4.3.4. Lähtuvalt pakendiseaduse § 17<sup>1</sup> lõikes 1 ning punktides 1-3 toodud põhimõttest planeerida vastav arv tagatisrahata pakendi jäätmete kogumiskohti. Platside suuruse puhul arvestada, et need oleksid kõvakattega ning sinna mahuks vähemalt 3 erinevat konteinerit. Asukohtade valikul jälgida prügiveosõiduki kergest ligipääsetavust alale, elanike kasutusmugavust ning vältida nurgataguseid ja pimedaid kohti.

4.3.5. Detailplaneeringu koosseisus töötada välja haljasala ja parkmetsa maa(de) põhimõtteline lahendus ning anda väliinventari loetelu. Lahendada rekreatsiooniala hooldamise ja kasutamise tingimused.

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



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

#### 4.4. TEED

4.4.1. Juurdepääs kinnistule ette näha Vana-Vaida ja Hoidla teelt. Planeeringu käigus lahendada planeeringu ala ulatuses ka Hoidla tee ning Vana-Vaida tee äärsed kergliiklusteed. Avalikult kasutatava sõidutee ja kergliiklustee vahele ette näha haljasriba.

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

4.4.3. Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas esitada parkimiskohtade arv. Parkimine lahendada planeeritava ala siseselt. Lahendada parkimine detailplaneeringu koostamisel vastavalt kehtivatele parkimismääradele lähtuvalt EVS 843 Linnatänavad ning Rae valla üldplaneeringule - minimaalselt 2 kohta ühe elamuühiku kohta. Parkimise lahendamisel tuleb arvestada ka EVS 843 Linnatänavad jalgrataste vähima parkimismääratavaga.

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 võrguvaldajalt 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, välistada 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 hoonetusala piires. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee mitte kaldumine naaberkinnistutele. Anda kavandatavad hoonetusala 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 päästekeskus;
- Transpordiamet;
- Terviseamet;
- Põllumajandus- ja Toiduamet.

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 kaasneda 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 DP1175.

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

8.2. Detailplaneeringu koostamise raames tuleb koostada müramodelleering, mis peab sisaldama nii olemasolevaid, kui ka perspektiivseid liikluse müra tasemeid ning tootmismäärt tulevat müra. Näha ette müra leevendavad meetmed. Müra modelleerimine peab vastama keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele n 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“.

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

8.4. Detailplaneeringu koostamiseks vajalikud uuringud selguvad detailplaneeringu koostamise käigus.

8.5. 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 xx. juuni 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