



## RAE VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Jüri

09. märts 2021 nr 355

#### **Kurna küla Põllumehe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik OÜ Astlanda Kinnisvara on esitanud taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks Kurna külas asuval Põllumehe (registriosa 15035450; katastritunnus 65301:001:3130; pindala 127400 m<sup>2</sup>; sihtotstarve 100% ärimaa) kinnistul.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Põllumehe kinnistust jagada välja ärimaa, ning transpordimaa sihtotstarbega kinnistud, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 13 ha.

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

Detailplaneeringu:

– koostamise algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Rae Vallavalitsus (aadress Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301, Harjumaa);  
koostaja on K-Projekt Aktsiaselts (aadress Ahtri tn 6a, Tallinn, 10101, Harjumaa).

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. 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 ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 ning käesoleva korralduse lisas 1 peatükis 5 toodud nõuete kohaselt detailplaneeringu koostamise käigus.

Korralduses ning korralduse lisades 1 ja 2 toodu osas on oma seisukohad andnud Keskkonnaamet, Terviseamet, Transpordiamet, ja Muinsuskaitseamet, Põllumajandus- ja Toiduamet, Päästeamet, kelle seisukohtadest tulenevalt on korraldust ning korralduse lisasid 1 ja 2 vastavalt täiendatud.

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 1; Rae Vallavolikogu 01.11.2017 otsusega nr 14 „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 vahel sõlmitud ja 12.01.2021 jõustunud lepingust; huvitatud isiku poolt esitatud taotlusest; Rae Vallavalitsuse maa- ja keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu ja detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadega, Rae Vallavalitsus annab

#### **korralduse:**

1. Algatada Kurna küla Põllumehe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine Harjumaal Rae vallas Kurna külas ligikaudu 13 ha suuruse ala planeerimiseks.
2. Jätta algatamata Kurna küla Põllumehe kinnistu 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 Kurna küla Põllumehe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, mis kehtivad kuni 09. märts 2022, vastavalt korralduse lisale 2.
4. Korraldusega on võimalik tutvuda Rae valla kodulehel [www.rae.ee](http://www.rae.ee) ja tööpäevadel Rae Vallavalitsuses aadressil Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301 Harjumaal.
5. Avaldada teade detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta Ametlikes Teadaannetes ja Rae valla kodulehel.
6. Teavitada detailplaneeringu koostamise algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest ajalehtedes Harju Elu ja Rae Sõnumid ning Keskkonnaametit, Terviseametit, Muinsuskaitseametit, Transpordiametit, Päästeametit, Põllumajandus- ja Toiduametit ja teisi valitsusasutusi, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb, ning isikuid, kelle õigusi või huve võib detailplaneering puudutada.
7. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
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 saama, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Madis Sarik  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

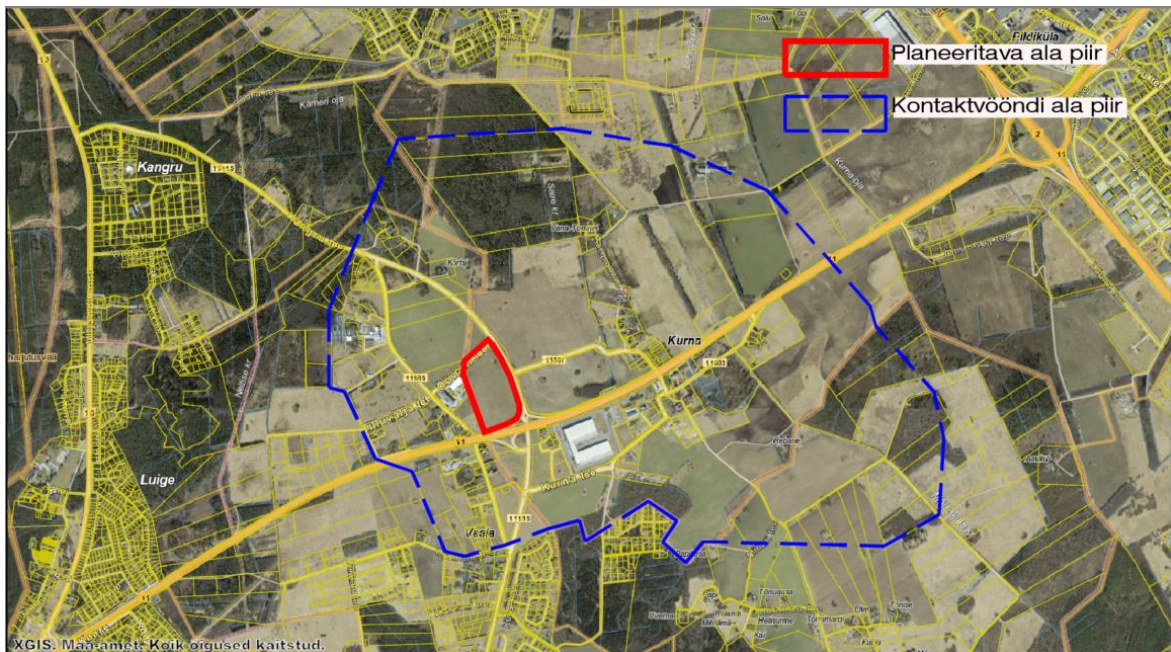
Martin Minn  
vallasekretär

## Kurna küla Põllumehe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang

### 1. TAUST

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Põllumehe kinnistust jagada välja ärimaa, ning transpordimaa sihtotstarbega kinnistud, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 13 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, mille järgselt on planeeritava ala juhtotstarbeks määratud ärimaa.



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

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<sup>1</sup>: Eelhindamine. KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine (Tallinn, 2018).

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

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

Planeeringuala asub Rae vallas Kurna külas ning hõlmab Põllumehe kinnistut (katastritunnus 65301:001:3130; pindala 127400 m<sup>2</sup>; sihtotstarve 100% ärimaa). Detailplaneeringuga soovitakse Põllumehe kinnistu jagada 15-ks äri- ja tootmismaa (Ä ≥ 60%/Th ≤ 40%) sihtotstarbega ja üheks liiklusmaa sihtotstarbega krundiks. Äri- ja tootmismaa kruntidele soovitakse rajada eelkõige logistika ja laondusega seonduvat hoonestust ning kaubandus- ja äripindasid (nt stock-office tüüpi hooneid või kaubandushooneid). Samuti määratakse ehitus- ja hoonestustingimused, lahendatakse juurdepääs uutele kavandatud kinnistutele, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus.

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

Planeeringuala on looduslik põllumaa, mille maapind on tasane. Planeeringuala kirde osas asub üksik puuderühm.

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

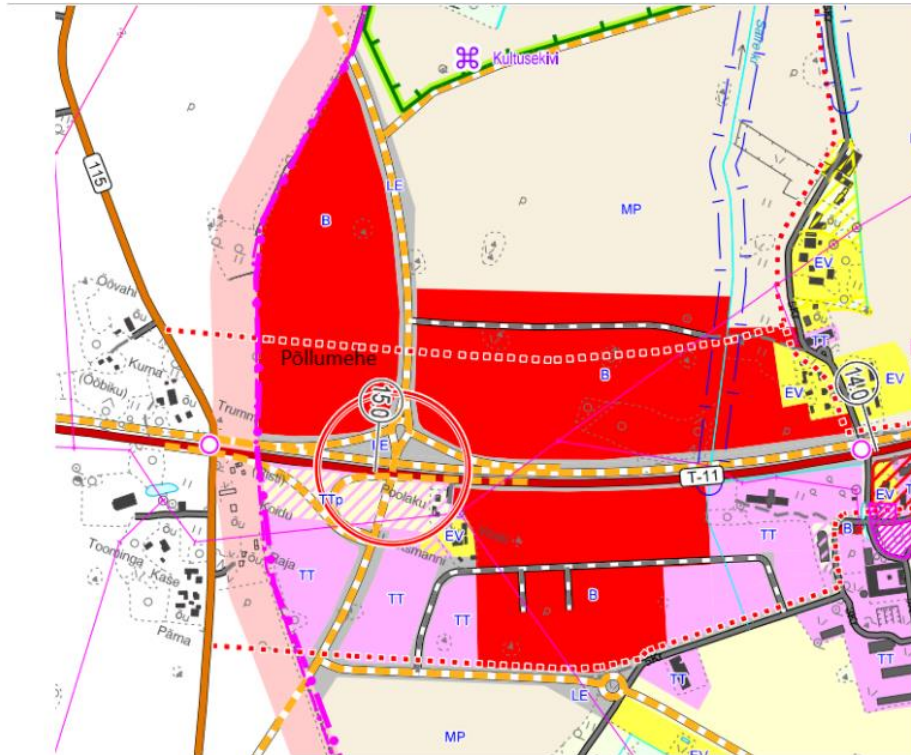
### 2.2. Missugusel määral mõjutab strateegiline planeerimisdokument teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit

Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 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. Planeeringualal ei asu maakonnaplaneeringus märgitud olulisi objekte ega väärtusi.

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

---

<sup>1</sup> [https://www.envir.ee/sites/default/files/ksh\\_eelhindamine.pdf](https://www.envir.ee/sites/default/files/ksh_eelhindamine.pdf)



Joonis 2. Väljavõte kehtivast üldplaneeringust.

Olemasolev ärimaa (B) – kaubandus-, teenindus-, toitlustus ja majutushoonete maa, samuti büroo- ja kontorihoonete maa. Alale võivad jääda nimetatud hooneid teenindavad ehitised (sh teed ja tehno rajatised).

Olemasolev tootmis- ja ärimaa (TT); perspektiivne tootmis- ja ärimaa (TTp) – tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maa; samuti ladude ja transpordiettevõtete maa.

Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017-2028<sup>2</sup> (ÜVK kava) kohaselt asub planeeringuala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas, mille vee-ettevõtjaks on määratud Kiili KVH OÜ. Detailplaneering ei mõjuta ÜVK kava.

Vastavalt Rae valla geoinfosüsteemile<sup>3</sup> 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.

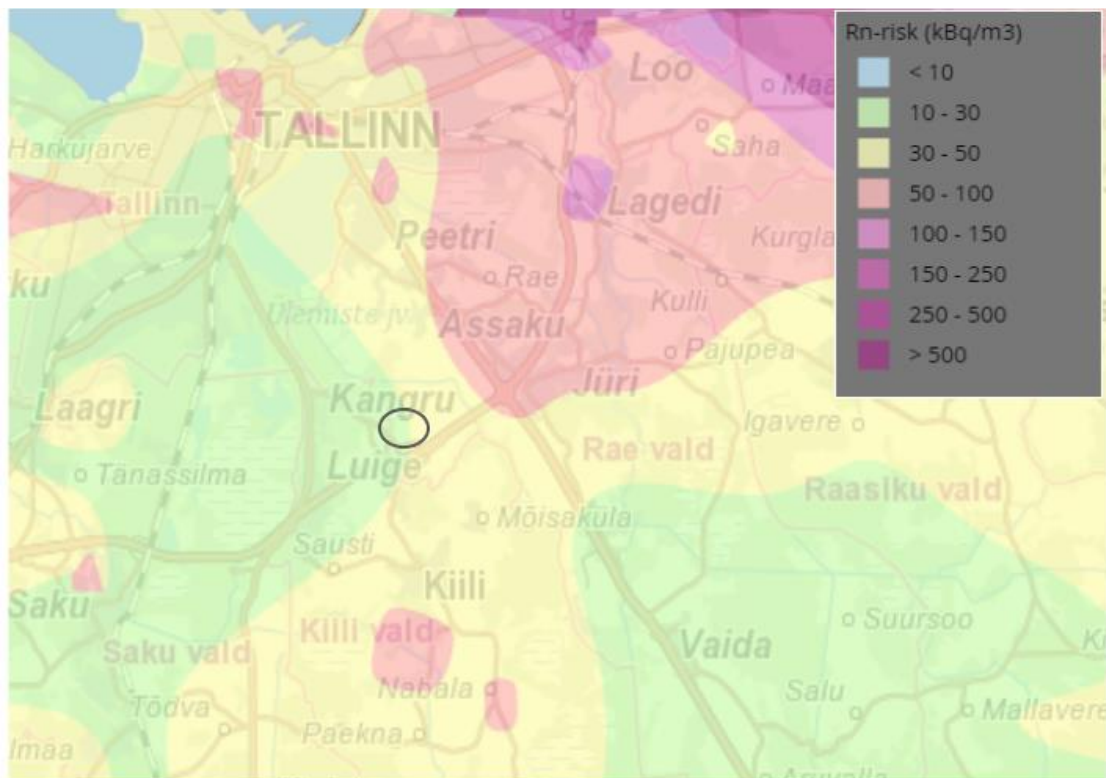
<sup>2</sup> <https://www.rae.ee/arengukavad?inheritRedirect=true>

<sup>3</sup> <https://map.rae.ee/gis/apps/sites/#/data/>



Radoon. Lähtuvalt 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. Vaskjala, Järveküla, Assaku, Peetri, Rae, Soodevahe, Veneküla külad jäävad osaliselt madala radoonisisaldusega alade hulka, kus maapinnal avanevad aluspõhja kivimid või on maapind kaetud õhukese pinnakattega. Ülejäänud osa Rae vallast kuulub normaalse radooniriski alade hulka (normaalse looduskiirgusega pinnased), kuigi välistatud pole lokaalselt kõrge või madala radoonisisaldusega pinnaste esinemine antud aladel.

Detailplaneeringuga hõlmatud ala jääb piirkonda, kus radoonisisaldus on kuni 50 kBq/m<sup>3</sup>.

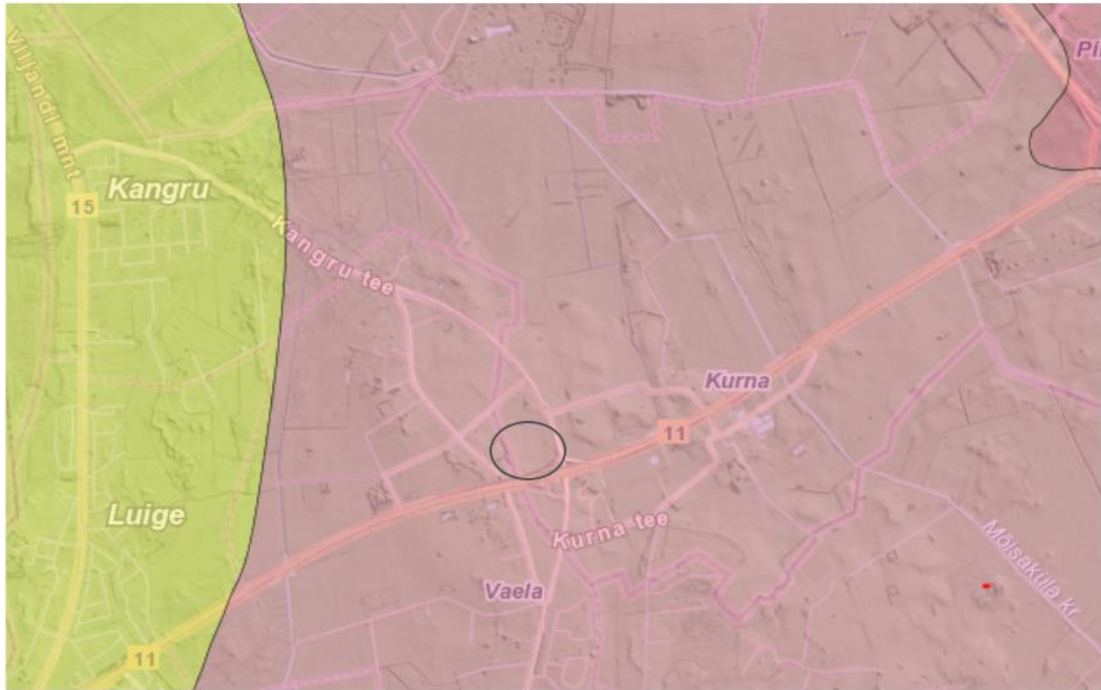


Joonis 4. Pinnase radoonisisaldus Rae vallas

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 piirsaldus pinnaseõhus 50 kBq/m<sup>3</sup> ning hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides peab radoonitase olema alla 300 Bq/m<sup>3</sup>. 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/m<sup>3</sup>).

#### 2.4.2. Põhja- ja pinnavesi

Detailplaneeringuga hõlmatud ala on Maa-ameti kaardirakenduse põhjavee loodusliku kaitstuse kaardi andmete (01.02.2021) kohaselt nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, mistõttu on edasises planeerimismenetluses vajalik ette näha meetmed põhjavee kaitseks.



Joonis 5. Põhjavee kaitstus piirkonnas (kollane – keskmiselt kaitstud põhjaveega ala, heleroosa – nõrgalt kaitstud põhjaveega ala, tumeroosa - kaitsmata põhjaveega ala).

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>4</sup> kohaselt heas keemilises ja koguselises seisundis.

Keskonnaportaali andmetel ei ole seisuga 01.02.2021 planeeritaval alal registreeritud pinna- ega põhjavee objekte.

Lähim registreeritud puurkaev (PRK0022123) asub Põllumehe kinnistust ca 250 m kaugusel lääne suunas.

Detailplaneeringu alal ei asu maaparandussüsteeme.

#### 2.4.3 Heited: müra ja vibratsioon, õhusaaste, tahked jäätmed, nõrgvesi, ohtliku ettevõtte ohuraadius

**Müra.** Rae valla välisõhus leviv müra on kaardistatud 2018. aastal valminud mürakaardi abil. Mürakaart kajastab 2016/2017. aasta olukorda, samuti on koostatud prognooskaart. Mürakaart kajastab riigimaanteedest, raudteest, Tallinna lennujaama lennuliiklusest ja olulisematest mürakaardi koostamisel kaardistatud tootmisettevõtetest tulenevat müra. Detailplaneeringuga hõlmatav ala asub piirkonnas, kus on valdavalt üksikelaanid. Rae valla välisõhu mürakaardi<sup>5</sup> kohaselt on liikluse müra päevasel ajal tee vahetusläheduses kuni 75 dB (teest eemal 50 dB) ja öisel ajal kuni 40 - 45 dB. Öisel ajal on liikluse müra tee vahetusläheduses kuni 60 dB (teest eemal kuni 50 dB). Lennuliikluse müra antud ala ei mõjuta. Tööstuse müra osas antud piirkonda ei ole käsitletud.

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

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

<sup>4</sup> <https://www.envir.ee/et/eesmargid-tegevused/vesi/veemajanduskavad>

<sup>5</sup> <https://www.rae.ee/pohjapiirkond?inheritRedirect=true>



Õhusaaste. Välisõhu seisundit mõjutavad nii piirkonda jäävad tootmisettevõtted, elamute jt hoonete kütmine kui transport teedel. Keskkonnaotsuste infosüsteemi (KOTKAS)<sup>6</sup> kohaselt on Nobela Properties OÜle (aadress Õlleköögi tee 24) väljastatud keskkonnaluba L.ÕV/327137 saasteainete viimiseks välisõhku. Välisõhu saasteluba taotleti maagaasil töötavate põletusseadmete käitamiseks. Põletusseadmete summaarne soojussisendile vastav nimisoojusvõimsus on 1,98 MW. Maagaasi kasutatakse kuni 500 tuh m<sup>3</sup> aastas. Välisõhu saasteloa taotluse kohaselt on lämmastikdioksiidi aastane heitkogus 1,008 tonni, süsinikmonooksiidi aastane heitkogus 1,008 tonni, lenduvate orgaaniliste ühendite aastane heitkogus 0,067 tonni ja süsinikdioksiidi aastane heitkogus 937,768 tonni.

Tahked jäätmed. Planeeritaval alal ei asu tahkeid jäätmeid. Lähimad jäätmekäitlusega seotud load on Keskkonnaamet KOTKAS andmete kohaselt väljastanud Kiili vallas asuvatele ettevõtetele Holmendorf OÜ (Kangru tee 6) ja Metrosystem OÜ (Kangru tee 6a). Mõlemad ettevõtted asuvad Põllumehe kinnistu kõrval.

Nõrgvesi. Planeeritaval alal ei ole nõrgvett.

C-kategooria ohuga ettevõtte. Detailplaneeringu ala asub Maxima Eesti OÜ Logistikakeskuse ohualas. Detailplaneeringu raames viia tuleb koostada riskihinnang (kemikaalseadus § 32), mis vastaks Päästeameti juhendile „Kemikaalseaduse § 32 alusel maakasutuse planeerimine ja projekteerimine“<sup>7</sup>.

#### 2.4.4. Rohevõrgustik, taimestik ja loomastik

Rohevõrgustik. Detailplaneering ei asu rohevõrgustiku alal. Lähim rohevõrgustiku koridor jääb planeeritavast kinnistust ca 120 m kaugusele põhja suunas. Planeeritav ala ei kuulu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgi rohevõrgustiku ega ka Rae valla üldplaneeringu järgsesse rohevõrgustikku.

Taimestik. Kinnistu on käesolevalt kasutuses põllumaana, mille kirdeservas kasvab rühk üksikpuid. Bioloogiline mitmekesisus ja populatsioonide arvukus on madal. Tegu on inimtegevusest tugevalt mõjutatud keskkonnaga.

Loomastik. Planeeringualal puuduvad ulukite jaoks olulised elupaigad või toitumisalad. Ulukid (kitsed, jänised 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 alasid kaitstakse looduskaitseaduse § 4 nimetatud kaitstavate loodusobjektide kaudu.

Keskkonnaregistri ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakenduse andmete (01.02.2021) 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 ala, Rahumäe loodusala (RAH0000451)<sup>8</sup>, asub planeeritavast alast ca 9 km kaugusel loodeuunas. Planeeritav tegevus ei mõjuta Natura 2000 alasid.

<sup>6</sup> <https://kotkas.envir.ee/>

<sup>7</sup> <https://www.rescue.ee/files/2018-11/18-10-01-kems-32-juhend-paleenrijatele-ja-projekteerijatele.pdf>

<sup>8</sup>

[https://infoleht.keskkonnainfo.ee/default.aspx?state=4;68547596;est;eelisand;;&comp=objresult=rahvala&obj\\_id=1576849965](https://infoleht.keskkonnainfo.ee/default.aspx?state=4;68547596;est;eelisand;;&comp=objresult=rahvala&obj_id=1576849965)

Lähim kaitseala Kurna mõisa park (KLO1200378) asub ca 900 m kaugusel ida suunas. Planeeritav tegevus ei mõjuta looduskaitsealasid ega kaitstavaid liike.

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

Muinsuskaitseesetähtaeg sättestab, 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 tööndusega 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 (01.02.2021) ei asu planeeringualal ega selle vahetusläheduses kultuurimälestisi. Planeeritav tegevus ei mõjuta kultuurimälestisi. Lähim kultuurimälestis on kultusekivi (registrinumber 17977), mis asub paneeritavast kinnistust ca 780 m kaugusel loode suunas.



Joonis 6. Kultuuripärandi paiknemine

Maa-ameti pärandkultuuri kaardirakenduse andmetel (01.02.2021) asub planeeritavast kinnistust ca 140 m kaugusel lääne suunas pärandkultuuriobjekt Kurna kultuurimaja (304:VAL:001) ning ca 490 m kaugusel lõuna suunas Peeter Suure kindlustusvöö (304:MIL:001). Planeeritav tegevus ei mõjuta eeldatavalt pärandkultuuri objekte.



Joonis 7. Pärandkultuuri objektide paiknemine

## 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

Planeeringu lahenduses on kavandatud äri- ja tootismaa sihtotstarbega krunt teede ristumisalasse, kuhu ulatuvad teede kaitsevööndid ja kus on teedelt tulev suurem müra- ja saaste koormus. Äri- ja tootismaa kruntidele soovitakse rajada eelkõige logistika ja laondusega seonduvat hoonestust ning kaubandus- ja äripindasid (nt stock-office tüüpi hooneid või kaubandushooneid). Tootmistegevuse osakaalu nähakse alal pigem väiksemana ning eelistatult keskkonnale ohutu tootmisena.

Juurdepääs planeeringualale kavandada riigiteelt 11504 Öövahi tee, mille funktsioon on kohaliku liikluse teenindamine. Riigiteelt 11115 juurdepääsu planeeringualale ette ei näha.

### Mõju pinnakattele, maavaradele, mullastikule

Väljakaevatava pinnase maht ei ole teada, kuid osaliselt on pinnast võimalik taaskasutada samal ja teistel ehitusobjektidel täitepinnasena. 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.

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.

Ehitustööde käigus võib sõltuvalt kaevetööde sügavusest, ilmastikutingimustest ja kasutatavast tehnoloogiast, ehitusaladele koguneda sademe- ja pinnaseveett. Kuna kaevetööde maht ei ole eeldatavalt väga suur, on eeldatavad sademevee kogused suhteliselt väikesed ja nende eemaldamine lahendatakse töö käigus. Kogunenud liigvesi juhitakse pinnasesse või veetakse ära. Liigvee kogumisel ja ärajuhtimisel jälgitakse reostamise vältimiseks seadmete ja masinate ning keskkonnale ohtlike ainete hoidmise ja kasutamise nõudeid.

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

Hoonete sihtotstarbeliseks kasutamiseks (hetkel ei ole väga täpselt teada, milliste tegevuste tarbeks hooneid rajatakse) vajatavate veekoguste kohta hetkel info puudub. Olmevee tarbimiseks tuleb liituda ühisveevärgiga. Praeguste teadmiste põhjal ei ole alust eeldada, et tegevuste tulemusena avaldatakse olulist negatiivset mõju Rae vallale eraldatud põhjaveevarudele.

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 sademevete ärajuhtimisel tuleb lähtuda kehtivast standardist „Linnatänavad“.

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. 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“.

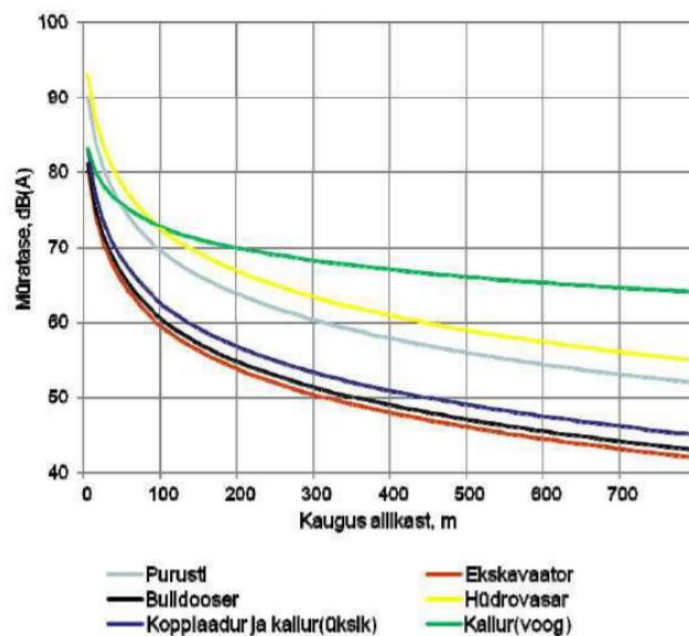
Planeeritavate kruntide ja hoonete kasutamise ajal tagatakse pinna- ja põhjavee kaitstus läbi ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni väljaehitamise ja laitmatu funktsioneerimise ning kruntidel puhastamist vajavate sademevete (eelkõige kõvakattega pindadelt) puhastamise kruntide piires lokaalsetes puhastites (liivapüüdjad + õlipüüdjad).

Piirkonna kasutamisega ei kaasne 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 mürarikkaid töid.

Mürataset mõjutavad mitmed tegurid, näiteks kaugus müraallikast, teiste müraallikate olemasolu, aga ka ilmastikutingimused, pinnavormid, müratõkked jne. Mürataseme langus sõltuvalt müraallikast kaugusest ei ole lineaarne: punktallika helivõimsus (müratase) langeb pöördvõrdeliselt pindala suurenemisega ehk kauguse ruuduga, st kauguse kahekordistumisel müratase langeb 6 dB.



Joonis 8. Mürataseme sõltuvus müraallika kaugusest

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.

Äri- ja tootmishoonete planeerimisel tuleb ette näha meetmed müra tõkestamiseks ning levimiseks elamualadeni. 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.

Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. määrusele nr 32 ning kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruses nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemetega, tagamiseks.

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 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 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.

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

Äri- ja tootmismaa valgustusega võib kaasneda nõrk positiivne mõju ning nõrk negatiivne mõju.

Õhusaaste. Ehitustegevuse käigus tekib saasteaineid õhku (tahked osakesed, CO, NOx jne). Erinevatel kütustel töötavad ehitusseadmed 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. Detailplaneeringus tuleb esitada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud.

Tegevusega ei tohi ületada õhukvaliteedi tasemetega piirväärtusi, mis on välja toodud keskkonnaministri 27.12.2016 määruses nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid“.

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

Kasutusaegne mõju välisõhule tuleneb suuresti transpordist. Käesolevalt ei ole teada äri- ja tootmishoonete küttesüsteemid ega tegevusvaldkonnad, seega on oluline edasistes etappides järgida keskkonnalubade taotlemise vajadust ja rakendada keskkonnasäästlikke lahendusi äri- ja tootmistegevuses. Liiklusest pärinevate saasteainete levik välisõhus on reeglina kontsentreeritud tee vahetusse lähedusse. Saasteainete levik olulistel kontsentratsioonides piirdub tee-alaga ning selle vahetu ümbrusega, ka suure liikluskõormusega tänavate ääres küündib normväärtuse ületamise ala harva kümnekonnast meetrist kaugemale. See on eelkõige tingitud heitgaaside väljalaskeavade madalast kõrgusest maapinna suhtes. Edasi toimub saasteainete oluline

hajumine (saastekontsentratsioonide lahjenemine) välisõhus, mistõttu kontsentratsioonid näiteks 20-30 m kaugusel teest on juba tagasihoidlikud, saasteained on reeglina hajunud nii horisontaal- kui ka vertikaalsuunas.

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.

Oluline on planeeringualale rajada minimaalselt üldplaneeringu mahus haljastus, sest sellel on välisõhu kvaliteedile positiivne mõju – taimestik panustab õhu puhastamisse ning võimaldab moodustada puhveralasid 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.

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. Ehitustegevuse raames olemasolev taimestik suures osas hävineb. Kuna alal puudub väärtuslik bioloogiline mitmekesisus ja populatsioonide arvukus on madal, siis mõju on väike. Kasutusaegselt haljastatakse krundid, detailplaneeringus nähakse ette minimaalne kõrghaljastus. Mõju olemasolevale taimestikule on lokaalselt pöördumatu ja negatiivne.

Kasutusaegselt haljastatakse krundid, detailplaneeringus nähakse ette minimaalne kõrghaljastus. Detailplaneeringu elluviimisel tuleb arvestada Rae valla üldplaneeringust tulenevatest nõuetest kinnistu haljastusprotsendi ning kõrghaljastuse osakaalu suhtes. Kasutusaegselt uue haljastuse rajamisel on lokaalne, püsiv ja positiivne mõju.

Loomastik. Planeeringualal puuduvad elustiku jaoks olulised elupaigad või toitumisalad, seega ei avaldata planeeringu elluviimisega ka otsest olulist keskkonnamõju elustikule.

Mõju kaitstavatele loodusobjektidele, s.h Natura 2000 aladele

Planeeritava ala vahetusläheduses 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 väärtuslikke 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, s.h 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 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.

Planeeritavate kruntide ja hoonete kasutamisaegsed mõjud on seotud eelkõige liiklusega (teenindav transport ning töötajate ja klientide liiklus) ning hoonete soojusvarustuse ja tehnoseadmetega. Viimaste puhul tuleb projekteerimise ajal põhjalikult kaaluda seadmete paigutust teiste hoonete suhtes ning kasutusajal järgida nende korrasolekut ja nõuetele vastavust. 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 piirdub enamike tegurite osas planeeringualaga. Kõige suurema ruumilise ulatusega on ehitusaegsed mõjud müra ja õhusaaste osas. Müra ja õhusaaste võivad hinnanguliselt kanduda soodsate tingimuste puhul 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 looduskaitseobjekte. 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 (01.02.2021) ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, mistõttu mõju neile puudub.

### 3.6. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale

Vastavalt Keskkonnaregistri ja Maa-ameti kaardirakenduse andmetele (01.02.2021) ei paikne planeeringualal Natura 2000 võrgustiku ala, mistõttu mõju sellele puudub.

## **4. KeHJS § 33 LÖIKES 6 NIMETATUD ASUTUSTE SEISUKOHAD**

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

Keskkonnaamet märgib oma 22.02.2021 kirjas nr 6-5/21/3413-2, et algatatava detailplaneeringuga ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

Terviseamet märgib oma 23.02.2021 kirjas nr 9.3 4/21/1763 2, et keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole vajalik. Kirjas palutakse teostada radoonitaseme mõõtmised pinnaseõhust. Keskkonnatingimusi on ülaltoodu osas täiendatud.

Muinsuskaitseamet märgib oma 23.02.2021 kirjas nr 5.1-17.5/397-1, et nõustub detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamisega ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisega. Kirjas palutakse arvestada tingimustega, mis tagavad mitte kaitse all oleva kultuuripärandi kaitse.

Transpordiamet märgib oma 23.02.2021 kirjas nr 7.1-2/21/4050-2, et planeeringu lähteseisukohtade osas puuduvad ettepanekud ning keskkonnamõju eelhinnangu ja KSH algatamata jätmise osas vastuväited puuduvad.

Põllumajandus- ja Toiduamet märgib oma 25.02.2021 kirjas nr 6.2-1/1733-1, et Põllumehe kinnistu ja lähiala piirkonnas ei paikne maaparandusseaduse mõistes maaparandussüsteeme, seega ei ole kavandatavate tegevuste kohta ettepanekuid ega vastuväiteid.

Päästeamet ei esita seisukohta keskkonnamõju strateegilise hindamise vajaduse osas, kuid toob oma 01.03.2021 kirjas nr 7.2-3.1/1283-2 välja nõuded detailplaneeringu menetlemiseks.

## **5. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE, PROJEKTEERIMISE JA E HITUSTE GEVUSE KÄIGUS VAJALIKUD KESKKONNAKAITSELISED TEGEVUSED**

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

5.2. 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, sh tuleb esitada ehitusprojekti järgmised nõuded:

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

5.2.2. Kasutusaegne müra võib tekkida seadmetest (ventilatsioon jms), seetõttu on oluline, et need oleks paigutatud selliselt, et need ei häiriks elamu- ja sotsiaalobjekte;

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

5.2.4. Pidada kinni „Rae valla heakorraeeskirja kinnitamine“ peatükis 4 „Heakorra- ja haljastusnõuded ehitamisel“ esitatud nõuetest;

5.2.5. Ehitusaegsed müratasemed ei tohi läheduses asuvatel elamualadel ajavahemikul 21.00-07.00 ületada keskkonnaministri määruse nr 71 lisas 1 toodud II kategooria tööstusmüra normtaseme. 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;

5.3. Täpsemate müraleevendusmeetmete välja selgitamiseks on vajalik detailplaneeringu koostamise käigus läbi viia 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 planeeritavate äri- ja toomishoonetest tulenevat müra. Tööstusest lähtuvad müratasemed ei tohi läheduses asuvatel elamualadel ületada keskkonnaministri määrus nr 71 lisas 1 kehtestatud tööstusmüra normtaseme.

Tagada, et liiklusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas 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“ kehtestatud piirväärtusi;

5.4. Tagada ehitus- ja kasutusaegsed õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määruse nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid“ nõuetele;

5.5. Vältida valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi, pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis avaldavad mõju elamualadele. Analüüsida detailplaneeringuala kasutusaegset valgustatust ning vajadusel näha ette leevendusmeetmed. Arvestada lähiümbruste planeeringutega ja tagada piisav insolatsioon vastavalt kehtivale standardile EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ ja EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega;

5.6. Ette näha meetmed põhjavee kaitseks, kuna planeeritav ala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Sademevee minimeerimise aluseks tuleb võtta Rae valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017-2028 peatükk 10.4 „Sademevee käitluse põhiprintsiibid“. Sademevee käitlus 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“;

5.7. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldamine kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda standardist EVS 843 „Linnatänavad“;

5.8. Hoonete projekteerimisel lähtuda kehtivast standardist „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“;

5.9. 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;

5.10. Äri- ja tootmismaa kruntidel planeerida haljasalaks 20% krundi pinnast, maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala. Näha ette krundi iga 600 m<sup>2</sup> kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m;

5.11. Analüüsida keskkonnalubade taotlemise vajadust lähtuvalt kavandatavast tegevusest;

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. Detailplaneeringu raames koostada kemikaaliseaduse §ist 32 tulenev riskihinnang;

5.14. Välja selgitada radooniohje meetmete rakendamise vajadus teostades pinnaseõhust radoonimõõtmised. Hoonete ehitamisel juhendada standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“, mille kohaselt on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsisaldus pinnaseõhus 50 kBq/m<sup>3</sup> ning hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides peab radoonitase olema alla 300 Bq/m<sup>3</sup>. 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/m<sup>3</sup>);

5.15. Arvestada Muinsuskaitseameti 23.02.2021 kirjas nr 5.1-17.5/397-1 toodud tingimustega.

## **LÖPPJÄRELDUS**

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole alust eeldada detailplaneeringu elluviimisel keskkonnaseisundi olulist kahjustamist (s.h pinnase ja õhu saastumist, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist). Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kavandatav tegevus ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ümbritsevale keskkonnale ei ole teadaoleva info põhjal oluline ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamiseks Kurna küla Põllumehe 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 1 peatükis 5 toodu osas detailplaneeringu koostamise, projekteerimise ja ehitustegevuse käigus.

Koostas:

Pille Vals  
planeeringute spetsialist

## **LÄHTESEISUKOHAD**

### **Kurna küla Põllumehe kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks**

#### **1. ÜLDOSA**

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Põllumehe kinnistust jagada välja ärimaa, ning transpordimaa sihtotstarbega kinnistud, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

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

#### **2. OLEMASOLEV OLUKORD**

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

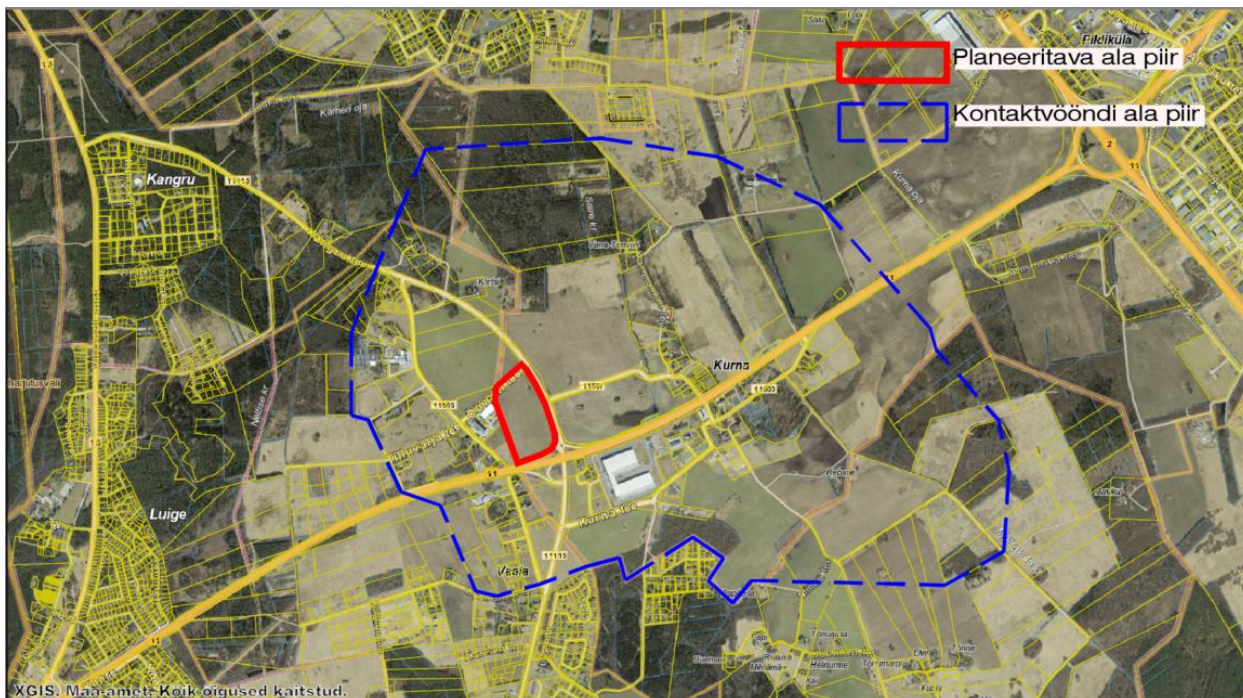
2.1.1. Planeeritav ala asub Kurna küla lääneosas, riigitee Kurna-Tuhala tee ja Tallinna ringtee ääres, tulevaste äri- ja kaubandushoonete piirkonnas. Juurdepääs planeeritavale alale nähakse ette Öövahi teelt.

2.1.2. Planeeritava ala moodustab:

- Põllumehe kinnistu, suurusega 127400 m<sup>2</sup>, katastritunnus 65301:001:3130, mille kohta on avatud kinnistusregistri registriosa nr 15035450 ja mille omanik on OÜ Astlanda Kinnisvara;

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

2.1.4. Planeeringuala suurus on ligikaudu 13 ha.



## 2.2. HOONESTUS JA HALJASTUS

Planeeritaval kinnistul ehitisregistri andmetel hooned puuduvad. Väärtuslik kõrghaljastus puudub. Maakatastri andmetel on 12,52 ha haritav maa ja 0,22 ha muu maa.

## 2.3. PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Riigimaantee kaitsevöönd 30-50 m äärmise sõiduraja välimisest servast;

## 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) Põlluvälja kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 22.12.2020 Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 1702)
- 7) Katastriüksuste plaanid.

### 3.2. NÕUTAVAD GEODEETILISED MÕÕDISTUSED JA UURINGUD

Teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus M 1:500 koos tehnovõrkudega ja kinnistute piiridega, sh naaberkinnistute piirid ja aadressid. Geodeetiline alusplaan tuleb digitaalselt esitada Rae valla digitaaljooniste arhiivi aadressil <https://iseteenindus.rae.ee/>.

## 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 ja tehnovõrgud. 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 valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringuga saab tutvuda Rae Vallavalitsuses Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, Harjumaa või Rae valla veebilehel [www.rae.ee](http://www.rae.ee). Detailplaneeringutega on võimalik tutvuda Rae valla GIS-süsteemi planeeringute rakenduses <http://map.rae.ee>.

## 4.2. KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

4.2.1. Kavandatavate kruntide sihtotstarve määrata ärimaa. Kinnistute minimaalne suurus 0,5 ha. Ehitisalune pind määrata kuni 50% krundi pindalast. Ärimaa osakaal peab olema krundi osas suurem tootmismaa sihtotsrabelist. Kurna-Tuhala maantee ääres on eelistatud ärimaa sihtotsrabelised krundid. Ühele krundile lubatud kuni 3 hoonet, kõrgus riigitee ääres kuni 16 m, sisetee ääres 13m. Näha ette meetmed, et planeeritavale alale saaks ehitada pigem mahult sarnaseid hooned. Nt. üle krundipiiride ehitamisel välistada võimalus, et tekiks kõrvuti asetsev mahult liiga erinev hoonestus.

Katusekalde vahemik 0-15°, parapetiga. Määrata hoonete ±0.00.

4.2.2. Näidata ära võimalikud/soovitavad hoonete asukohad ja mahuline illustratsioonjoonis planeeritava lahenduse kohta.

4.2.3. Planeeritavatel kruntidel määrata ehitisealune pind ja täisehitus, hoonete arhitektuursed parameetrid ja kujundusprintsiihid (korruselisus, maksimaalne kõrgus, välisviimistlus). Määrata ehitusjoon maanteede poolsele küljele.

4.2.4. Maanteede poole näha ette esinduslikum fassaad ja suuremad klaasipinnad. Laadimisalad paigutada sisetee äärde. Materjalidest võib kasutada plekki, betooni, puitu, vineeri, krohvi, keraamilist plaati. Plekki tohib kasutada 50% fassaadipinnast. Fassaadidel ette näha vähemalt kahe erineva fassaadi põhimaterjali kasutamine, et ei tekiks monotoonseid suuri fassaadipindasid. Fassaad peab olema liigendatud nii materjalilt kui toonidelt. Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada tumedaid baasvärbitoone.

4.2.5. Hoonete projekteerimisel järgida Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ toodud nõudeid.

4.2.6. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

## 4.3 HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1. Haljasalaks planeerida 15% krundi pinnast, maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala. Näha ette krundi iga 800 m<sup>2</sup> kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m. Läbivate teede äärde kavandada puudeallee.

4.3.2. Piirded ei ole kohustuslikud. Piirete vajadusel planeerida võrkaed kõrgusega kuni 1,8 m. Piire peab sobima hoonete arhitektuuriga.

4.3.3. Lahendada heakorrastus ja olmeprügi kogumine.

## 4.4. TEED

4.4.1. Juurdepääs näha ette avalikult kasutatavalt 11504 Öövahi teelt.

4.4.2. Kruntide sisesed teed planeerida asfaltkattega, lähtetasemeks “hea tase”.

4.4.3. Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas esitada parkimiskohtade arv. Parkimine lahendada moodustatavate kruntide siseselt. Ärimaa krundil planeerida parkimiskohad vastavalt kehtivatele normidele (EVS 843:2016).

4.4.4. 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 taotlema võrguvaldajalt.

4.5.2. Tehnovõrgud vee ja kanalisatsiooni osas lahendada ühisvõrkude baasil. Tehniliste tingimuste osas pöörduda Kiili KVH OÜ poole.

4.5.3. Elektrivarustus lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele.

4.5.4. Sidevarustus lahendada vastavalt sideteenusepakkuja tehnilistele tingimustele.

4.5.5. Gaasivarustus lahendada vastavalt gaasiteenusepakkuja tehnilistele tingimustele.

4.5.6. Kavandatavate hoonete soojavarustus lahendada vastavalt tellija soovidele.

4.5.7. Lahendada tuleb vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldamine kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademe- ja drenaaživee ärajuhtimise lahenduse tehniliste tingimuste osas pöörduda tegevuspiirkonna vee-ettevõtte poole. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. 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 kinnisasjade ja naaberkinnisasjade omanikega ning olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude valdajatega. Peale selle on detailplaneeringu lahendus vajalik kooskõlastada järgmiste ametkondadega:

- Põhja-Eesti Päästkeskus;
- Põllumajandusamet;
- Transpordiamet.

5.3. Koostöös saadud nõusolekud detailplaneeringu lahenduse kohta lisada detailplaneeringusse tabeli kujul.

## 6. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

6.1. Detailplaneering esitada planeerimisseaduses sätestatud mahus juhindudes teistest seadustest ning vara ja maaomandit reguleerivatest õigusaktidest. Detailplaneeringu üldosas anda planeeringu vajalikkuse põhjendus ja haakuvus kontaktvööndiga, seletuskirja alapunktides vastavate lahenduste põhjendus. 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, kontaktvöönd naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaani kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkinnistute piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, tehnovõrkude plaan M 1:500 või 1:1000, illustreeriv joonis, 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 põhijoonis avalikustamise läbiviimiseks.

6.4. Põhijoonisest esitada lisaks AutoCad2010 .dwg fail, kus sidusa joonega on ära toodud 4 kihti: planeeringuala; kinnistupiir; ehitusala; hoone. Kihtide nimetamisel tuleb kasutada ainult tähtühendeid, 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 sisestada heaks kiitmiseks Rae valla digitaaljooniste arhiivi aadressil: <https://iseteenindus.rae.ee/>.

6.7. Detailplaneeringu planID on 1085.

## 7. PLANEERINGU KOOSTAMISE EELDATAV AJAKAVA

7.1. Detailplaneeringu koostamise algatamine ja algatamisest teatamine: üks kuu;

7.2. Planeeringulahenduse sisuline koostamine ja lahendusvariantide avalik tutvustamine: kuus kuud;

7.3. Planeeringu kooskõlastamine: neli kuud;

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

7.5. Planeeringu avalik väljapanek ja arutelu, järelevalve: üks kuni kolm 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 mürauring, mis peab sisaldama nii olemasolevaid, kui ka perspektiivseid liiklusrasvade tasemeid ning nägema ette võimalikud leevendusmeetmed. Mürauringu koostamisel tuleb arvestada keskkonnaministri 03.10.2016. a määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamisele esitatavad nõuded“.

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

8.4. Detailplaneeringu raames koostada kemikaaliseaduse §ist 32 tulenev riskihinnang koos vastavate kaitsemeetmetega.

8.3. 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 <http://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 09. märts 2022.

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

Koostas:

Annika Jõgimaa

Arhitekt