



# RAE VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Jüri

10. märts 2026 nr 357

### **Soodevahe küla Kuusiku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine**

Rae Vallavalitsuse 26.02.2020 korraldusega nr 286 „Soodevahe küla Kuusiku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ algatati detailplaneering ning kinnitati detailplaneeringu lähteseisukohad, mis kehtisid kuni 26.02.2021.

Detailplaneeringu koostaja on esitanud taotluse, mis on Rae Vallavalitsuse dokumendiregistris 14.01.2026 registreeritud numbriga 6-1/293, detailplaneeringu lähteseisukohtade uuendamiseks. Arvestades asjaolu, et detailplaneeringu lähteseisukohad on aegunud, tuleb algatatud detailplaneeringu edasiseks menetlemiseks Rae Vallavalitsusel kinnitada uued detailplaneeringu lähteseisukohad.

Eeltoodut arvesse võttes ja lähtudes planeerimisseaduse § 6 punktist 12; § 124 lõikest 10; Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusest nr 462 „Rae valla üldplaneeringu kehtestamine“; Rae Vallavalitsuse 26.02.2020 korraldusest nr 286 „Soodevahe küla Kuusiku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ ja Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaameti ettepanekust, Rae Vallavalitsus annab

#### **korralduse:**

1. Kinnitada Soodevahe küla Kuusiku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad, vastavalt korralduse lisale 1.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
3. 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/*

Gerli Lehe  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Martin Minn  
vallasekretär

## LÄHTESEISUKOHAD

### Soodevahe küla Kuusiku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

#### 1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kuusiku kinnistust jagada välja äri- ja tootmismaa 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 perspektiivne tootmismaa. planeeritav tootmis- ja ärimaa ala (TTP). Soodevahe küla on peamiselt rasketööstuse arenguks ettenähtud piirkond.

Planeeringu kovID on DP0965.

#### 2. OLEMASOLEV OLUKORD

##### 2.1. ASUKOHT, PLANEERINGU ALA SUURUS JA KONTAKTVÖÖND

2.1.1. Planeeritav ala asub Rae vallas, Soodevahe külas, Suur-Sõjamäe tee ja Rae raba vahelisel alal, Tallinna Lennujaama vahetus läheduses. Juurdepääs krundile on tagatud läbi munitsipaalomandis ja eraomandis olevate teede. Planeeringualale pääseb kõrvalmaanteelt 11290 Tallinn-Lagedi tee, Roosimäe ja Lennuradari tee kaudu.

2.1.2. Planeeritava ala moodustab:

- Kuusiku kinnistu suurusega 19 3102 m<sup>2</sup>, katastritunnus 65301:002:1792, registriosa nr 14498902, sihtotstarve tootmismaa 50%, ärimaa 50%.

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

2.1.4. Planeeringuala suurus on ligikaudu 20 ha.

##### 2.2. HOONESTUS, HALJASTUS, TEHNOVÕRGUD JA PIIRANGUD

Ehitisregistri andmetel kinnistutel hoonestust ei paikne, rajatistest on ehitisregistrisse kantud mitmed rajatised:

- küttegaasi B ja C kategooria jaotustorustik, ülerõhuga üle 0,1 kuni 16 bar;
- sademevee kanalisatsioon, kraav;
- sademeveekanalisatsioon;
- fiiberoptiline magistraalvalguskaabel;
- külmaveetorustik;
- tuletõrjehüdrant;
- teed: patrulltee, tulede hooldustee, teenindustee, lõunapoolne perimeetritee, lõuna ringtee, SMR radarimasti juurdepääsutee, kiirruleerimistee, lennuraja juurdepääsutee, perroon M puhumisplats, perroon Y6 juurdepääsutee;
- perimeeteraed.



Joonis 1. Detailplaneeringu ala piir ja kontaktvööndi piir

Kinnistuni on rajatud sademevee kanalisatsioon, veetorstik. Kinnistu on osaliselt kaetud kõrghaljastusega.

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- lennuvälja kaitsevöönd;
- avalikult kasutatava (riigimaantee) tee kaitsevöönd;
- riigi eriplaneeringu ala Rail Baltic raudtee trassi koridor;
- kinnismälestise kultusekivi kaitsevöönd;
- piiratud asjaõigusega (isikliku kasutusõigusega) alad.

### 3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

#### 3.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

- 1) Planeerimisseadus;
- 2) Ehitusseadustik;
- 3) Rae valla üldplaneering (Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsus nr 462);
- 4) Harju maakonnaplaneering „Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine” (Riigihalduse ministri 13.02.2018 käskkiri nr 1.1-4/41);
- 5) Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas (Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11);
- 6) Haljastuse hindamise meetodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);
- 7) Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
- 8) Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu 19.11.2024 määrus nr 51);
- 9) Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035 (Rae Vallavolikogu 20.05.2024 määrus nr 46);
- 10) Rae valla jäätmehoolduseeskiri (Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73);
- 11) Rae valla kliima- ja energiakava 2030;
- 12) Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23);

- 13) Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13);
- 14) Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14);
- 15) kontaktvööndis kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud;
- 16) ja muud asjakohased õigusaktid, standardid, normatiivid.

#### **4. NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS**

##### **4.1. ÜLDISED TINGIMUSED**

4.1.1. Detailplaneeringu ülesannete lahendamisel võtta aluseks planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 126 lõige 1. Planeeritavale krundile määrata ehitusõigus *PlanS* § 126 lõike 4 kohaselt. Lisaks määrata kruntide täisehitus, hoonete korruselisus ja arhitektuursed kujundusprintsiibid. Kruntide moodustamine ja ehitusõigus anda detailplaneeringu põhijoonisel tabeli kujul.

4.1.2. Detailplaneeringu koosseisus anda kontaktvööndi analüüs olemasolevate ja planeeritud teede- ja krundistruktuuri ning lähiala hoonestuse näitajate (korruselisus, kõrgus, täisehitus) kohta joonisel ja seletuskirjas.

4.1.3. Detailplaneeringu koosseisus esitada planeeringu elluviimise tegevuskava ja planeeringu elluviimiseks vajalikud kokkulepped, määrata planeeringu elluviimise etapid.

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

4.1.5. Ehitusprojekti koostamiseks tuleb planeeringus määrata konkreetset tingimused, mis kirjeldavad soovitud ruumilist lahendust piisava täpsusega.

4.1.6. Määrata tingimus ehitusprojekti koostamiseks kavandada mitteavalik varjend, kui püstitatakse büroohoone, kaubandus- või teenindushoone, mille suletud netopind on vähemalt 1200 m<sup>2</sup>, tööstus- ja laohoone, mille suletud netopind on vähemalt 1500 m<sup>2</sup> või avalik varjend, kui hoone kasutusotstarbe tõttu külastavad seda rahvahulgad või kui hoone suletud netopind on vähemalt 10 000 m<sup>2</sup>.

4.1.7. Määrata tingimus ehitusprojekti koostamiseks järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“), arvestada kehtivate liginullenergiahoone projekteerimismõõtmega.

4.1.8. Rae valla välisõhu mürakaardi kohaselt ulatub alale päeval lennuliikluse müra ja maantee liikluse müra 50-65 db. Kuigi äri- ja tootmisaladel ei rakendata müra norme, siis on asjakohane planeeringus müraprobleemile viidata ja arvestada, et inimeste pidev viibimine mürarikas (väli)keskkonnas on tervist kahjustav.

4.1.9. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

##### **4.2. KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS**

4.2.1. Kruntide moodustamisel arvestada vajadusega tagada terviklikkus ja otstarbekas kuju, lihtsad ja selged piirid ja arvestada looduslike piiridega.

4.2.2. Hoonestusala määramisel arvestada krundi piire, kaitsevööndeid, tuleohutuskujasid, tehnovõrke ning juurdepääsuteed. Näidata võimalikud hoonete (sh abihoonete) ja rajatiste asukohad joonistel graafiliselt.

4.2.3. Hoonete kõrguse ja krundi kasutuse planeerimisel arvestada, et planeeringuala asub Lennart Meri Tallinna lennuvälja lähiumbruse tõusu- ja lähenemisectori piirangupindadega kaetud alal ja kaitsevööndis. Sellest tulenevalt kehtivad kinnistule majandus- ja taristuministri 26. mai 2015. a määrusest nr 50 „Lennuvälja ja kopteriväljaku lähiumbruse mõõtmed ja kõrguspiirangute miinimum- ja maksimummõõtmed ning

lähiümbruse mõõtmete ja kõrguspiirangute miinimumnõuded“ tulenevad kõrguspiirangud ja lennundusseaduse § 352 kehtestatud tegevuste keeld. Kanda piirangud joonistele ja vajadusel määrata hoonestusaladele maksimaalsed kõrgused.

4.2.4. Kruntide ehitusõiguse määramisel arvestada alljärgnevate näitajatega:

TABEL 1:

Lubatud krundi kasutamise sihtotstarve	Äri- ja tootmismaa
Krundi minimaalne suurus (m <sup>2</sup> )	7000
Krundi maksimaalne täisehitus %	60%
Hoonete <sup>1</sup> suurim lubatud arv krundi kohta	5
Hoonete <sup>2</sup> suurim lubatud ehitisealune pind krundi kohta (m <sup>2</sup> )	määrata planeeringuga
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (m), põhihoone/abihoone	16 <sup>3</sup> / määrata planeeringuga
Hoonete suurim lubatud sügavus	vajadusel määrata planeeringuga
Hoonete suurim lubatud maapealne / maa-alune korruselisus	määrata planeeringuga /-1
Ehitusjoon	vajadusel määrata planeeringuga
Hoonete katuse tüübid	0-20°
Hoonete absoluutkõrgus (m)	määrata planeeringuga
Hoonete tuleohutus	vajadusel määrata planeeringuga

4.2.5. Hoone esinduslik fassaad kujundada tänavate poolsele küljele, kus tuleb kasutada ka esinduslikke materjale. Põhihoonete fassaadid tuleb liigendada nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Eelistatud materjalid on betoon, puit, klaas. Plekki tohib kasutada vaid tänavaruumist varjatult. Värvilahenduses eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone. Aktsendi andmiseks või eristuva lahenduse loomiseks võib kasutada ka kirkamaid või tumedaid värvitoone. Katusekatte värvi valikul arvestada kuumasaare vältimise vajadusega.

### 4.3. HALJASTUS JA HEAKORD

4.3.1. Väärtuslik kõrghaljastus säilitada. Määrata vähemalt 10% krundi pinnast haljasalaks. Maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala. Näha ette äri- ja tootmismaa krundi iga 1000 m<sup>2</sup> kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on 10 m. Haljastuse protsendist kinnipidamine ja kõrghaljastuse rajamine on oluline soojussaarte tekkimise vältimiseks. Iga likvideeritava puu kohta tuleb ette näha asendusistikud. Haljastuse planeerimisel lähtuda määrusest „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas“.

4.3.2. Läbivate teede ärde kavandada puudeallee teemaa koosseisu, arvestada tuleb tehnovõrkude kaitsevööndiga ning vastavate istutuspiirangutega.

4.3.3. Lähtuvalt Rae valla kliima- ja energiakavast 2023–2030 minimeerida vett mitteläbilaskvaid pindasid, sh avaparklad liigendada väiksemateks üksusteks, kasutades haljasribasid, põõsarinnet ning kõrghaljastust meeldiva miljöö ja varju andva keskkonna

<sup>1</sup> sh ehitusloakohustusega hooned;

<sup>2</sup> sh ehitusloakohustusega hooned, kõik hooned, sh abihooned ja mahulised rajatised nagu paviljonid, varikatused jne arvestatakse krundi suurimasse lubatud ehitisealusesse pinda;

<sup>3</sup> arvestada lennujaama kõrguspiirangutega.

loomiseks. Parkimisalade liigendamisel haljastusega arvestatakse, et hilisem hoolduse korraldamine oleks otstarbekalt lihtne.

4.3.4. Piirded ei ole kohustuslikud. Ärihoonetele ei ole soovitatav piirdeid kavandada, soovitatav on piirata vaid laadimisalad. Piirete lahendus kavandada lähtuvalt kontaktvööndi üldisest lähendusest (võrkaed), piirde kõrgus kuni 2 m. Põhijoonisel näidata võimalike piirete asukohad, väravad ei tohi avaneda tee poole.

4.3.5. 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.

#### 4.4. LIIKLUSKORRALDUS

4.4.1. Moodustada avaliku kasutusega transpordimaa sihtotstarbega krundid. Kruntide piiride määramisel arvestada, et vaid lennujaama teenindavad rajatised (perimeeteraed, teenindustee jne) ei jääks osaliselt avaliku kasutusega transpordimaa krundile. Arvestada üldplaneeringus ja Harju maakonnaplaneeringus „Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine” perspektiivse Suur-Sõjamäe eritasandilise ristmiku ruumivajadusega, kavandada perspektiivse ristmiku alale transpordimaa sihtotstarbega krundid või ehitusõigusega äri- ja tootmismaa sihtotstarbega krundid.

4.4.2. Juurdepääs 11290 Tallinn-Lagedi teelt (Suur-Sõjamäe tänav) lahendada koostöös Transpordiametiga.

4.4.3. Kavandada ühendus Piloodi teega.

4.4.4. Analüüsida planeeringu koostamisel peamisi olemasolevaid ja perspektiivseid jalakäijate ja jalgratturite liikumissuundi. Jalgratta- ja jalgteed peavad moodustama sidusa ruumi ning tuleb loogiliselt ja otse ühendada naaberaladele planeeritud või välja ehitatud jalg- ja jalgrattateede võrgustikuga ning ühistranspordipeatustega. Kruntide vahele kavandada läbipääsud oluliste liikumisteede kasutamise tagamiseks. Juhul, kui alal tuvastatakse kultusekivi, siis tagada sellele avaliku kasutusega jalakäijate juurdepääs, mis täpsemalt lahendada ehitusprojektide koostamisel.

4.4.5. Avalike jalg- ja jalgrattateede laius kavandada vähemalt 3 m.

4.4.6. Kavandada 11290 Tallinn-Lagedi tee T11 äärde uus bussipeatus. Esitada detailplaneeringu kontaktvööndi analüüsi joonisel ühistranspordiliinide ja -peatuste asukohad.

4.4.7. Lahendada ärihoonete teenindamine ja küllastajate juurdepääs eraldi. Vajadusel näha ette hoonete sissepääsude ette hajumisalad.

4.4.8. Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas esitada parkimiskohtade arv ja parklate (sh jalgrattaparklate) võimalik paiknemine. Parkimine lahendada planeeritava krundi siseselt vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele. Parkimismõõdu, parkimiskohtade ja muude liiklusrajatiste kavandamisel lähtuda kehtivast standardist EVS 843 Linnatänavad.

4.4.9. Käsitleda detailplaneeringus elektriautode laadimistaristu kavandamise vajadust, määrata tingimused ehitusprojekti koostamiseks.

4.4.10. Kanda põhijoonisele nähtavuskolmnurgad.

#### 4.5. TEHNOVÕRGUD

4.5.1. Lahendada tehnovarustus planeeritaval maa-alal ühisvõrkude baasil. Anda tehno võrkude koondplaan koos uute tehno võrkude äranäitamisega kooskõlastatult tehno võrkude valdajatega. Koondplaani alusplaanina kasutada vormistatud detailplaneeringu joonist M 1:500 või 1:1000. Vajadusel määrata tehno võrkude jaoks servituudid või kitsendused. Planeeringuala peab haarama kogu võrguühenduse.

Tehnilised tingimused taotleb tellija või projekteerija võrguvaldajatelt vastavalt nende vahelisele lepingule.

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

4.5.3. Elektrivarustus lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele.

4.5.4. Sidevarustus lahendada operaatorineutraalse sidetaristu baasil, vastavalt tellija soovidele.

4.5.5. Kavandatavate hoonete soojavarustus lahendada keskkonnasäästlikul viisil vastavalt tellija tehnilisele ettepanekule.

4.5.6. Gaasivarustus lahendada vastavalt gaasiteenuspakkuja 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. Määrata servituudi vajadusega alad veejuhtimiseks ja kraavide hoolduseks. Sademevete ärajuhtimisel tuleb lähtuda kehtivast standardist EVS 848:2021 „Väliskanaliseerimisvõrk“. Puhta ja reostunud sademevee segunemist tuleb vältida. Äravoolu reguleerimiseks ja sademevee immutamise/puhastamiseks vajalike rajatiste ruumivajadusega tuleb planeerimisel arvestada. Määrata tingimused ehitusprojekti koostamiseks, mh rajada keskendumahuteid või sette tiike, võimalusel juhtida sademevesi enne torustikku või kraavi suunamist üle haljasalade, immutusaladele või settetiikidesse, kavandada sademeveemahutid kastmisvee kogumiseks jne. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonete lähialal. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte kaldumine naaberkinnistutele. Anda kavandatavad hoonestusala kõrgusmärgid ning näidata sademeveejuhtimise suunad. Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine. Sademe- ja drenaažvee ärajuhtimise lahenduse tehniliste tingimuste osas pöörduda Aktsiaselts ELVESO poole.

4.5.7. Tuletõrje veevarustus lahendada vastavalt kehtivatele nõuetele.

## 5. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE PLANEERINGU KOOSTAMISEL

PlanS § 127 lõike 1 kohaselt koostatakse detailplaneering koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb. PlanS § 127 lõike 2 kohaselt kaasatakse detailplaneeringu koostamisse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud.

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

Kooskõlastajad / koostöö tegijad	Kaasatavad
Transpordiamet Terviseamet Päästeamet Põhja päästkeskus Muinsuskaitseamet Elektrilevi OÜ Aktsiaselts ELVESO	Planeeringualaga piirnevate kinnistute omanikud, MTÜ Rae Valla Alevike- ja Külavanemate selts ning isikud ja asutused, kes avaldavad planeeringu koostamise ajal soovi olla kaasatud.

Planeeringu koostaja koostab kooskõlastuste ja koostöö koondtabeli. Vajadusel saab tabeli näidise Rae Vallavalitsus. Tehnovõrkude valdajatega teeb koostööd planeerija ning kirjavahetus ja muu dokumentatsioon (nt tehnilised tingimused) edastatakse Rae Vallavalitsusele.

## **6. PLANEERINGU KOOSSEIS**

6.1. Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest. Joonistest on vajalik esitada situatsiooniskeem, kontaktvööndi skeem koos naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaan kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkatastriüksuste piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, illustreeriv joonis, tehnoorkude plaan 1:500 või 1:1000, teede lõiked ning tehnoorkude skeemid liitumispunktideni ja eesvooluni. Planeering vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Planeering peab olema vormistatud eespool nimetatud määruse kohaselt enne planeeringu vastuvõtmist. Vormistamist saab kontrollida planeeringute andmekogus automaatkontrollidega. Vastuvõtmiseks esitatava planeeringu koosseisus esitada kontrollide läbimise tulemus ehk alla laetud vigade tabel.

6.2. Detailplaneeringu seletuskirjas esitada detailplaneeringu elluviimise tegevuskava nummerdatult.

6.3. Detailplaneeringu avalikustamine toimub vastavalt PlanS-ile. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku jaoks esitatakse detailplaneering paber kandjal (värviline trükk) koos PlanS § 135 lõike 4 kohase planeeringulahenduse ruumilise illustratsiooniga.

6.4. Detailplaneering esitatakse kehtestamiseks digitaalselt riigihalduse ministri 17.10.2019 määruse nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ kohaselt ja paber kandjal esitatakse detailplaneeringust 2 eksemplari (värviline trükk).

## **7. PLANEERINGU KOOSTAMISE EELDATAV AJAKAVA**

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

## **8. PLANEERINGU KOOSTAMISEKS VAJALIKUD UURINGUD JA ANALÜÜSID**

Detailplaneeringu koostamise ajal on vajalik teostada:

1. Planeeringuala geodeetiline mõõdistus.
2. Kõrg- ja/või madalhaljastuse hindamine vastavalt Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusele nr 18 „Haljastuse hindamise meetodika ning avaliku ala haljastuse nõuded“.
3. Liiklusuuring, millest peab selguma planeeringu elluviimisel mõju olemasolevale ja kavandatavale taristule.
4. Juhul, kui detailplaneeringus ei määrata ehitusprojekti koostamiseks nõuet teostada pinnaseõhust radoonitaseme mõõtmised ja nende mõõtmise tulemustega arvestada või tingimust kavandata radoonikindlad hooned, siis tuleb detailplaneeringu koostamisel välja selgitada radooniohje meetmete rakendamise vajadus teostades pinnaseõhust radoonitaseme mõõtmised lähtudes standardist EVS-ISO 11665-11 „Pinnaseõhu kontrollimeetod proovivõtuga sügavusest“ ja kehtivast standardist EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Planeeringus tuleb hinnata planeeringu elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid. Vajadusel näha ette leevendusmeetmete rakendamise tingimused.

Täiendavate uuringute ja analüüside vajadus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

## 9. RAE VALLA GEOINFOSÜSTEEM

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

Infot Rae valla detailplaneeringute kohta saab Rae valla 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. KESKKONNAMÕJU STRATEEGILINE HINDAMINE

Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang on kajastatud Rae Vallavalitsuse 26.02.2020 korralduses nr 286 „Soodevahe küla Kuusiku kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ lisas 1.

Planeeringu koostamise käigus peab arvestama alljärgnevaga:

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

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

10.3. 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.

10.4. Hoonete planeerimisel tuleb ette näha meetmed müra tõkestamiseks. Lähtuda kehtivast standardist EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Tagada ümbruskonnas ja hoonetes keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja sotsiaalministri 01.10.2025 määrusega nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“ ning sotsiaalministri 12.11.2025 määruses nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“ toodud normid müra ja vibratsiooni osas.

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

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

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

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

10.9. Sademevee minimeerimise osa peab vastama veeseaduse § 129 lõigetes 1 – 3 toodud põhimõtetele ning Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024-2035 peatükis 9.3 toodud põhimõtetele. Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

10.10. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldamine eelistatult omal kinnistul või krundidelt eesvooluni, vältida vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega.

10.11. Lahendada nii ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine kui ka hilisem heakorrastus ja olmeprügi kogumine vastavalt jäätmeaaduses ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele. Prügikonteineritele tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides muu hulgas jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteinerile ja selle asukohale.

10.12. Näha ette meetmed soojusaarte minimeerimiseks.

10.13. Puude ja põõsaste raie puhul arvestada looduskaitseaduse § 55 lõikest 6<sup>1</sup> 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.

10.14. Analüüsida lähtuvalt planeeritavast tegevusest keskkonnalubade taotlemise vajadust.

10.15. Maa- ja Ruumiameti looduskaitse kaardirakenduse kohaselt esineb planeeringualal võõrliik verev lemmalts (*Impatiens glandulifera*). Tegevuste kavandamisel arvestada võõrliigi võimaliku tõrjevajadusega.

## 11. LÄHTESEISUKOHTADE KEHTIVUS

Käesolevad lähteseisukohad kehtivad üks aasta lähteseisukohtade kinnitamisest.

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

Koostas:

Kristel Ratassepp

planeeringute arhitekt