



## RAE VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Jüri

22. juuli 2025 nr 1094

#### **Lehmja küla Põrguvälja tee 9 ja 9a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine**

Rae Vallavalitsuse 07.07.2020 korraldusega nr 913 „Lehmja küla Põrguvälja tee 9 ja 9a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ algatati detailplaneering ning kinnitati detailplaneeringu lähteseisukohad, mis kehtisid kuni 07.07.2021.

Detailplaneeringu koostaja on esitanud taotluse, mis on 14.04.2025 Rae Vallavalitsuse dokumendiregistris registreeritud numbriga nr 6-1/2518, 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 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringust; Rae Vallavalitsuse 07.07.2020 korraldusest nr 913 „Lehmja küla Põrguvälja tee 9 ja 9a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ ja Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaameti ettepanekust, Rae Vallavalitsus annab

#### **korralduse:**

1. Kinnitada Lehmja küla Põrguvälja tee 9 ja 9a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad, mis kehtivad kuni 22.07.2026, 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/*

Tarmo Gutmann  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Eve Kislov  
jurist  
vallasekretäri ülesannetes

## LÄHTESEISUKOHAD

### Lehmja küla Põrguvälja tee 9 ja 9a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamiseks

#### 1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata tootmismaa sihtotstarbega kinnistutele täiendav ehitusõigus tootmis- ja laohoonete laiendamiseks, määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud tootmismaa.

Planeeringu kovID on DP1089.

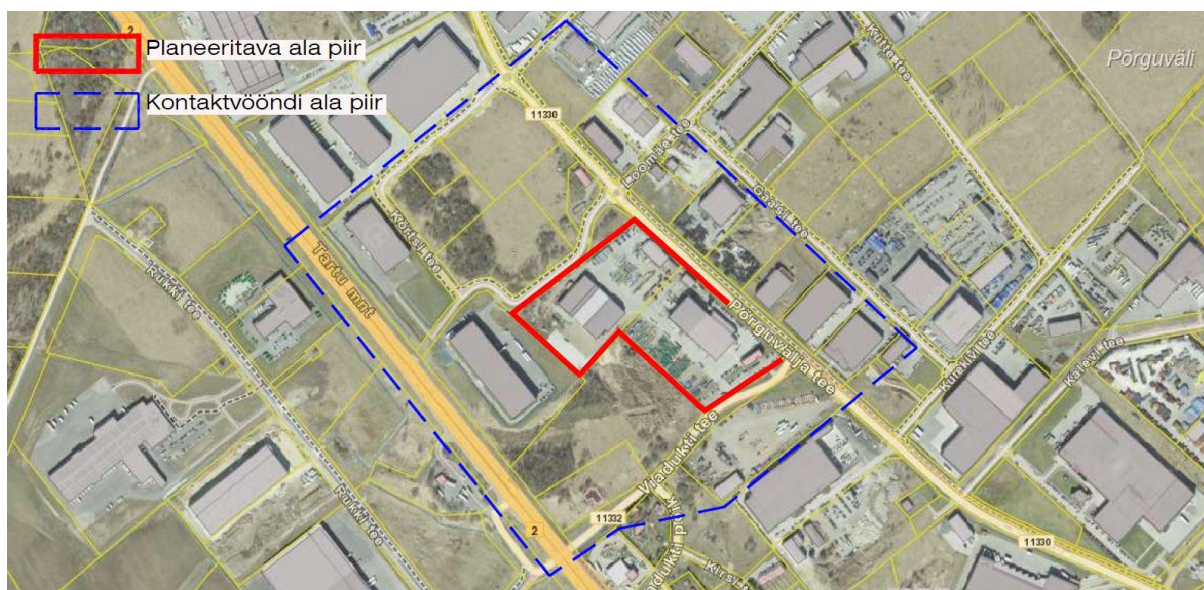
#### 2. OLEMASOLEV OLUKORD

##### 2.1. ASUKOHT, PLANEERINGUALA SUURUS JA KONTAKTVÖÖND

2.1.1. Planeeritav ala asub Lehmja küla vahetult riigitee nr 11330 Järveküla-Jüri tee ääres, olemasolevas tööstuspargi alal. Juurdepääs planeeritavale alale nähakse ette riigiteelt 11332 Jüri bensiinijaama teelt ning Kõrtsi teelt.

2.1.2. Planeeringuala moodustab:

- Põrguvälja tee 9 // Viadukti tee 2 kinnistu (pindala 28 514 m<sup>2</sup>, katastritunnus 65301:002:1320, registriosa nr 4793702, sihtotstarve tootmismaa);
- Põrguvälja tee 9a // Viadukti tee 2a kinnistu (pindala 28 647 m<sup>2</sup>, katastritunnus 65301:002:1510, registriosa nr 6823602, sihtotstarve tootmismaa) ja lähiala.



Joonis 1. Detailplaneeringu ala piir ja kontaktvööndi piir

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

2.1.4. Planeeringuala suurus on ligikaudu 5,8 ha.

## 2.2. HOONESTUS JA HALJASTUS

2.2.1. Ehitisregistri andmetel paikneb Põrguvälja tee 9 // Viadukti tee 2 kinnistul:

- 2-korruseline büroohoone (ehitisregistrikood 120243449);
- 1-korruseline gaasilõikuse hoone pos 11 (ehitisregistrikood 120245982);
- 2-korruseline tootmishoone (ehitisregistrikood 120280009);
- rajatistena on ehitisregistrisse kantud valguskaabel, 20Kv elektri maakaabelliin, maagaasi ülekandetorustikud, Iru-Järveküla 110 Kv õhuliin, sidekaabelliinid.

Ehitisregistri andmetel paikneb Põrguvälja tee 9a // Viadukti tee 2a kinnistul:

- 1-korruseline tööstushoone (ehitisregistrikood 120832677);
- 1-korruseline laohoone (pos 19) (ehitisregistrikood 120245977);
- rajatistena on ehitisregistrisse kantud varjualune (ehitisregistrikood 221344094) ja kaugküttetorustik;
- lisaks on kinnistul ehitisregistrisse kandmata ehitisi.

2.2.2. Kinnistud on osaliselt kaetud kõrghaljastusega.

## 2.3. TEHNOVÕRGUD

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas, planeeringuala olemasolevad hooned on tehnovõrkudega ühendatud.

## 2.4. PIIRANGUD

Planeeritaval alal asuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Põrguvälja tee (riigitee nr 11330 Järveküla-Jüri tee L22) kaitsevöönd;
- Viadukti tee (riigitee nr 11332 Jüri bensiinijaama tee) kaitsevöönd;
- kinnismälestise Kivikalme tunnusega 18788 kaitsevöönd;
- elektriõhuliin 35-110 kV tunnusega L100B kaitsevöönd;
- elektrimaakaabelliini kaitsevöönd;
- alajaama Hekotek (Rae) kaitsevöönd;
- puurkaev PRK0016035 sanitaarkaitseala;
- ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni liitumispunktid ja kaitsevöönd;
- A ja B kategooria gaasitorustiku kaitsevöönd;
- sideehitise kaitsevöönd;
- isiklik kasutusõigus Põrguvälja tee 9a // Viadukti tee 2a kinnistul;
- Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum.

## 3. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

1. Planeerimisseadus;
2. Ehitusseadustik;
3. Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering;
4. Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas (Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11);
5. Haljastuse hindamise meetodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);
6. Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
7. Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu 20.09.2016 määrus nr 58);
8. Rae Vallavolikogu 20.05.2024 määrus nr 46 „Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035 kinnitamine“;
9. Rae valla jäätmehoolduseeskiri (Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73);

10. Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23);
11. Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13);
12. Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14);
13. Rae Vallavalitsuse 07.07.2020 korraldus nr 913 „Lehmja küla Põrguvälja tee 9 ja 9a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“;
14. Jüri Bensiinjaama tee 0 – 0,93 km projekt, Reaalprojekt OÜ töö P18116;
15. Kontaktvõõndis kehtestatud detailplaneeringud;
16. Muud asjakohased õigusaktid, standardid, normatiivid.

#### 4. NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS

##### 4.1. KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

4.1.1. Detailplaneeringu ülesannete lahendamisel võtta aluseks planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 126 lõige 1. Planeeritaval krundidel määrata ehitusõigus PlanS § 126 lõike 4 kohaselt. Kruntide moodustamine ja ehitusõigus esitada detailplaneeringu põhijoonisel tabeli kujul. Lisaks määrata planeeritaval krundidel täisehitus, hoonete korruselisus ja arhitektuursed kujundusprintsiibid.

4.1.2. Määrata võimalik/soovitav hoonete, sh abihoonete paiknemine. Alale peab kujunema sarnase kujunduse ja mahuga hoonete kompleks. Hoonestusala- ja ulatuse planeerimisel tuleb arvestada, et kõik vajalik planeeritav krundile ära mahuks – hoonestus, parkimine ja haljastus.

4.1.3. Tootmismaade hoonestusala planeerimisel lähtuda üldplaneeringu seletuskirja Tabelist 6 ja Joonisest 5 ning välja kujunenud olemasolevast tänava- või teepoolsest ehitusjoonest: hoonestusala määrata Kõrtsi tee ning Bensiinjaama tee poolsest kinnistu servast vähemalt 20 m kaugusele ning Põrguvälja tee poolsest kinnistu servast vähemalt 25 m kaugusele (v.a olemasolev õiguslikul alusel ehitatud hoonestus), ülejäänud külgedel vähemalt 7 m kaugusele.

4.1.4 Tootmistegevuse puhul eelistada võimalikult väikeste keskkonnamõjudega tehnoloogiat.

4.1.5. Kruntide ehitusõiguse määramisel arvestada alljärgnevate näitajatega:

TABEL 1: Kruntide ehitusõiguse näitajad

| Näitaja  | Tootmismaa (T)  |
|--|---|
| Lubatud krundi kasutamise sihtotstarve                                 | Tootmismaa, väiksemal määral on lubatud ärimaa kõrvalotstarve |
| Krundi suurus (ha)   | 0,5 ha–3,5 <sup>1</sup> , määrata planeeringuga               |
| Krundi maksimaalne täisehitus (%)                                      | 50%   |
| Hoonete <sup>2</sup> suurim lubatud ehitisealune pind krundi pindalast | määrata planeeringuga   |
| Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus olemasolevast maapinnast (m)        | põhihoone 9–16 <sup>3</sup><br>abihoone 5                     |
| Hoonete absoluutkõrguste vahemik (m)                                   | määrata planeeringuga   |
| Hoonete suurim lubatud sügavus olemasolevast maapinnast (m)            | määrata planeeringuga   |

|  |  |
|--|--|
| Hoonete korruselisus maapealne / maa-alune                 | põhihoone 2–3 <sup>4</sup> / -1<br>abihoone 1 / -1 |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil<br>põhihoone / abihoone | 3 / 1  |
| Ehitusjoon   | vajadusel määrata planeeringuga                    |
| Hoonete katuse tüübid                                      | määrata planeeringuga                              |
| Hoonete tuleohutus   |  |

<sup>1</sup> elamute kontaktvööndis kavandada väiksemad krundid;

<sup>2</sup> sh ehitusloakohustusteta hooned;

<sup>3</sup> kõrgus langeb proportsionaalselt väike- või ridaelamutega piirneval alal kuni 9 m;

<sup>4</sup> 3. korrus on lubatud kuni 50% ulatuses.

4.1.6. Hoonestuse arhitektuursete tingimuste, sh katuse tüüpide väljatöötamisel tuleb arvestada olemasoleva väljakujunenud keskkonnaga, tagada planeeringu alas stiililt ühtne ja keskkonda sobiv lahendus. Ehitiste välimus peab olema visuaalselt nauditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Fassaadidel näha ette vähemalt kahe erineva materjali kasutamine. Fassaad peab olema liigendatud nii materjalilt kui toonidelt.

4.1.7. Hoonete olmeplokk kujundada esinduslikuma fassaadiga ja suuremate klaasipindadega Põrguvälja tee, Bensiinjaama tee ja Kõrtsi tee poole.

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

4.1.9. Hoonete eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

## 4.2. HALJASTUS JA HEAKORD

4.2.1. Väärtuslik kõrghaljastus säilitada. Haljasalaks planeerida 15% krundi pinnast. Näha ette krundi iga 300 m<sup>2</sup> kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on vähemalt 6 m. Istikute kõrgus min 3,0 m. Haljastusprotsendist kinnipidamine ja kõrghaljastuse rajamine on oluline soojusaarte tekkimise vältimiseks.

4.2.2. Põrguvälja tee ja Kõrtsi tee äärde kavandada vähemalt ühe realine puuderivi.

4.2.3. Detailplaneeringu koosseisus välja töötada tänavate ja teede haljastuspõhimõtted ning anda haljastus objektide loetelu. Teemaale ettenähtud kõrghaljastus peab jääma teemaale, arvestada tuleb tehnovõrkude kaitsevööndiga ning vastavate istutuspiirangutega.

4.2.4. Piirded ei ole kohustuslikud. Piirete vajadusel planeerida need kõrgusega kuni 2,0 m. Piirete kujundus peab sobima hoonete arhitektuuriga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole.

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

## 4.3. LIIKLUSKORRALDUS

4.3.1. Juurdepääs planeeritavale alale nähakse ette riigiteelt 11332 Jüri bensiinjaama teelt ning Kõrtsi teelt.

4.3.2. Tagada juurdepääs alale jalgratta- ja jalgteega. Lahendada krundisisene jalakäijate liikumine. Kavandada juurdepääs üldplaneeringus Põrguvälja tee äärde ette nähtud autonoomse ühistranspordi peatusest (tramm, BRT, iseliikuv buss).

4.3.3. Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas esitada parkimiskohtade arv. Parkimine lahendada kruntide siseselt. Lahendada parkimine, sh jalgrataste parkimine

vastavalt kehtivatele parkimismormidele EVS 843. Detailplaneeringus käsitleda elektrautode laadimistaristu vajadust.

4.3.4. Vältida tuleb suurte lagedate avaparklate rajamist, liigendada need väiksemateks, kuni 30-kohalisteks üksusteks, kasutades haljasribasid, põõsarinnet ning kõrghaljastust meeldiva miljöö ja varju andva keskkonna loomiseks. Parkimisalade liigendamisel haljastusega arvestatakse, et hilisem hoolduse korraldamine oleks otstarbekalt lihtne.

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

4.3.6. Kanda joonisele Jüri Bensiinjaama tee 0 – 0,93 km projekti lahendus, Reaalprojekt OÜ töö P18116.

4.3.7. Kanda joonisele nähtavuskolmnurgad.

#### 4.4. TEHNOVÕRGUD

4.4.1. Tehnovarustus lahendada planeeringualal ühisvõrkude baasil. Esitada tehnovõrkude koondplaan koos uute tehnovõrkude äranäitamise ja koostamisega 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.

4.4.2. Tehnovõrgud vee- ja kanalisatsiooni osas lahendada ühisvõrkude baasil. Vastavalt Aktsiaselts ELVESO tehnilistele tingimustele.

4.4.3. Elektrivarustus lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele.

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

4.4.5. Kavandatavate hoonete soojavarustus lahendada keskkonnasäästlikul viisil vastavalt tellija soovidele.

4.4.6. Lahendada tuleb vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaažvee kõrvaldus kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademevee ärajuhtimisel tuleb lähtuda kehtivast standardist EVS 848 „Väliskanalisatsioonivõrk“. Puhta ja reostunud sademevee segunemist tuleb vältida. Äravoolu reguleerimiseks ja sademevee immutamise/puhastamiseks vajalike rajatiste ruumivajadusega tuleb planeerimisel arvestada. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee mitte kaldumine naaberkinnistutele. Anda kavandatavad hoonestusala kõrgusmärgid ning näidata sademeveejuhtimise suunad. Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine. Sademe- ja drenaažvee ärajuhtimise lahenduse tehniliste tingimuste osas pöörduda Aktsiaselts ELVESO poole.

4.4.7. 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<br>Päästeamet Põhja päästkeskus<br>Muinsuskaitseamet<br>Elektrilevi OÜ<br>ELERING AS<br>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. Tabeli näidise saadab 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. Seletuskiri koostada võimalikult lühike ja konkreetne. Joonistest on vajalik esitada situatsiooniskeem, kontaktvööndi skeem koos naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaani kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkatastriüksuste piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, illustreeriv joonis, tehnovõrkude plaan 1:500 või 1:1000, teede lõiked ning tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eesvooluni. Planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon alusel peab olema võimalik hinnata planeeringulahenduse sobivust antud piirkonda. Kontaktvööndi planeeritava maakasutuse, hoonestuse, krundistruktuuri, hoonete kõrguste analüüs esitada joonisel ja seletuskirjas. 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. PLANEERINGUKOOSTAMISE EELDATAV AJAKAVA

1. Planeeringu põhilahenduse koostamine ja läbivaatamine: kaks kuud;
2. planeeringu kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine: minimaalselt kaks kuud;
3. planeeringu vastuvõtmine: minimaalselt üks kuu;
4. planeeringu avaliku väljapaneku, vajadusel arutelu korraldamine: kaks kuni neli kuud;
5. planeeringu kehtestamine ja kehtestamisest teavitamine: üks kuni kaks kuud;
6. 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. vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal 50–100 kBq/m<sup>3</sup>. Välja selgitada radooniohje meetmete rakendamise vajadus teostades pinnaseõhust radoonitaseme mõõtmised lähtudes standardist EVS-ISO 11665-11 „Pinnaseõhu kontrollimeetod proovivõtuga sügavusest“. Vajadusel tagada radooniohutu keskkond hoonete siseruumides, rakendades vastavaid kehtiva standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid. Tagada hoone ruumiõhu radooni taseme vastavus ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määramises nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud normidele.
4. 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 E-TEENUSED

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 eelhindang on kajastatud Rae Vallavalitsuse 07.07.2020 korraldusega nr 913 „Lehmja küla Põrguvälja tee 9 ja 9a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ lisa 1.

Planeeringu koostamise käigus peab arvestama alljärgnevaga:

10.1. Sademevee minimeerimise osa peab vastama veeseaduse § 129 lõigetes 1 – 3 toodud põhimõtetele ning Rae Vallavolikogu 20.05.2024 määruse nr 46 „Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035 kinnitamine“ peatükis 9.3 toodud põhimõtetele.

10.2. 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, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda standardist EVS 843 „Linnatänavad“.

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. Tagada, et nii ehitustegevusega kui ka edaspidise kasutamisega 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 norme.

10.5. Lähtuda hoonete projekteerimisel standardist EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

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

10.7. Puude ja põõsaste raie puhul arvestada looduskaitseseaduse § 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<sup>1</sup>.

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

10.9. 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.

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

10.11 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>2</sup>.

10.12. Detailplaneeringus tuleb ette näha meetmed soojusaarte mõju vähendamiseks.

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

10.14. Analüüsida lähtuvalt planeeritavast tegevusest keskkonnalubade taotlemise vajadust.

10.15. Teostada kõrg- ja/või madalhaljastuse hindamine lähtudes Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusest nr 18 „Haljastuse hindamise meetoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded“.

10.16. Arvestada Maanteeameti 04.06.2020 kirjas nr 15-2/20/23855-2 ja 24.11.2021 kirjas nr 7.1-2/21/18876-4 esitatud märkustega.

10.17. Arvestada Muinsuskaitseameti 02.06.2020 kirjas nr 5.1-17.5/1214-1 ja 09.08.2021 kirjas nr 5.1-17.5/1214-5 esitatud märkustega.

---

<sup>1</sup> Täiendav info: <https://keskkonnaamet.ee/pesitsusrahu>

<sup>2</sup> Kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu peatükk 9.8

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

## **11. LÄHTESEISUKOHTADE KEHTIVUS**

Käesolevad lähteseisukohad kehtivad kuni 22.07.2026.

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