



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

29. aprill 2025 nr 617

Vaida alevik Madara, Vana-Vaida tee 15 ja Hoidla tee kinnistute ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamine

Rae Vallavalitsuse 07.06.2022 korraldusega nr 843 „Vaida aleviku Madara, Vana-Vaida tee 15 ja Hoidla tee 1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ algatati detailplaneering ning kinnitati detailplaneeringu lähteseisukohad, mis kehtisid kuni 07.06.2023.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on esitanud taotluse, mis on Rae Vallavalitsuse dokumendiregistris 12.04.2025 registreeritud numbriga nr 6-1/2478, 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 otsusega nr 462 „Rae valla üldplaneeringu kehtestamine“; Rae Vallavalitsuse korraldusega nr "Vaida alevik Madara, Vana-Vaida tee 15 ja Hoidla tee 1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine" ja Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaameti ettepanekust, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Kinnitada Vaida alevik Madara, Vana-Vaida tee 15 ja Hoidla tee 1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad, mis kehtivad kuni 29.04.2026, 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/

Martin Minn
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD

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

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistutele kavandada elamumaa sihtotstarbelised ja üldkasutatava maa sihtotstarbelised krundid. Kruntidele planeerida kompaktse põhiplaaniga kortermajad ja abihooned ning määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 6,4 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 „Rae valla üldplaneeringu kehtestamine“ -ga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on osaliselt perspektiivne elamumaa, osaliselt perspektiivne keskusemaa, osaliselt perspektiivne ühiskondlike hoonete maa ja osaliselt perspektiivne haljasala parkmetsamaa.

Planeeringu kovID on 1175.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Asukoht, planeeringu ala suurus ja kontaktvöönd

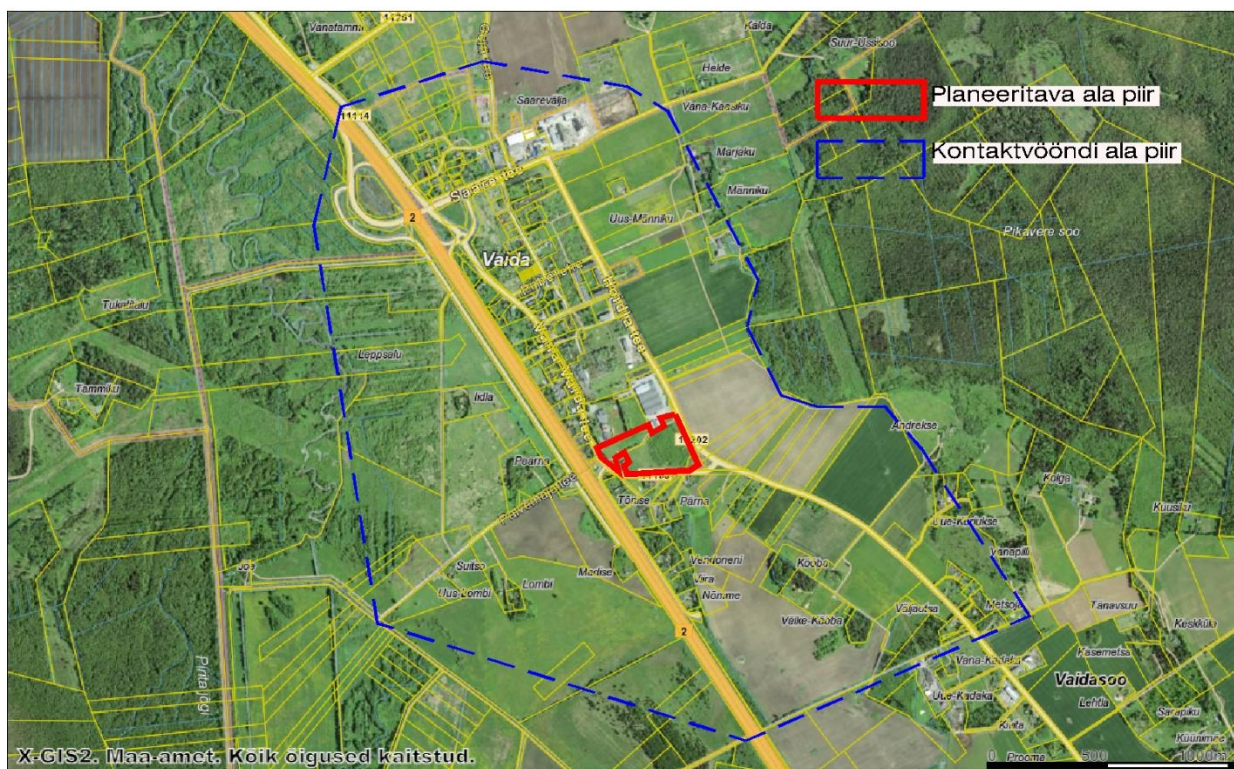
2.1.1. Planeeritav ala asub Vaida alevikus. Juurdepääs krundile on 11202 Vaida-Urge teelt ja Hoidla teelt.

2.1.2. Planeeritava ala moodustab:

- Planeeringuala moodustab: Madara katastriüksus (suurusega 42996 m², katastritunnus 65301:001:4340, registriosa nr 8331150, sihtotstarve 100% maatulundusmaa); Vana-Vaida tee 15 katastriüksus (suurusega 54031 m², katastritunnus 65301:001:3375, registriosa nr 14617302, sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitistestamaa) ja Hoidla tee 1 katastriüksus (suurusega 2047 m², katastritunnus 65303:003:0389, registriosa nr 8908002, sihtotstarve 100% maatulundusmaa).

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

2.1.4. Planeeringuala suurus on ligikaudu 6,4 ha.



2.2. Hoonestus ja haljastus

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

2.3. Tehnovõrgud

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

2.4. Piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Elektrilevi OÜ Elektripaigaldiste kaitsevööndid;
- Telia Eesti AS sidepaigaldise kaitsevöönd;
- AS Elveso vee- ja kanalisatsioonipaigaldiste kaitsevööndid;
- Avalikult kasutatava 11202 Vaida-Urge tee kaitsevöönd;
- Avalikult kasutatava 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee kaitsevöönd;
- Avalikult kasutatava 11155 Vaida tee kaitsevöönd;
- Vana-Vaida tee 17 kinnistul asuva kaevu sanitaarkaitseala;
- Endine maaparandussüsteemidega kaetud ala.

3. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

- 1) Planeerimisseadus;
- 2) Ehitusseadustik;
- 3) Rae valla üldplaneering (Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsus nr 462);
- 4) Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas (Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11);
- 5) Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);

- 6) Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
- 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;
- 10) Rae valla jäätmehoolduseeskiri (Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73);
- 11) Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23);
- 12) Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13);
- 13) Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14);
- 14) kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud;
- 15) ja 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. Planeeritavatel kruntidel määrata ehitusõigus PlanS § 126 lõike 4 kohaselt.

4.1.2. Määrata vabaplaneeringulise korterelamuala hoonestusalad ja võimalik hoonete paiknemine, lähtuda olemasolevast teekaitsevööndist ja ehitusjoonest, arvestada seejuures reljeefi, ilmakaarte, tehnovõrkude ning juurdepääsuteede asukohaga. Arvestada tuleb naabrite privaatsusvajadusega (sh eluruumide akende ja abihoonet paigutusel) ja insolatsiooninõuetega hoonete asendiplaanilisel kavandamisel.

4.1.3. Kruntide ehitusõiguse määramisel arvestada alljärgnevate näitajatega:

Näitaja	Elamumaa
Lubatud krundi kasutamise sihtotstarve	EK
Krundi minimaalne suurus (m ²)	määrata planeeringuga
Koormusindeks	300
Hoonete ¹ suurim lubatud ehitisealune pind krundi pindalast	määrata planeeringuga
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (m)	põhihoone 10, abihoone 5
Hoonete suurim lubatud sügavus	määrata planeeringuga
Hoonete maapealne / maa-alune korruselisus	põhihoone 3 / -1 abihoone 1 / 0
Ehitusjoon	vajadusel määrata planeeringuga
Hoonete katuse tüübid	määrata planeeringuga
Hoone ±0.00	
Hoonete tuleohutus	

¹ Sh ehitusloakohustusega hooned, abihoonete maksimaalne ehitisealune pind kokku kuni 80 m²

4.1.3. Üldkasutatavale maale võib määrata ehitusõiguse üldkasutatava maa teenindamiseks rajatavate ehitiste tarbeks. Ala kasutusfunktsioon leida kontaktvööndi analüüsi põhjal (ehk mida olemasolevas ja arendatavas keskkonnas vajatakse). Detailplaneeringu koosseisus töötada välja üldkasutatava maa põhimõtteline lahendus ning anda väliinventari loetelu. Planeeringualale kavandatava üldkasutatava maa maastikuarhitektuurse projekti koostamisel leida optimaalne võimalus üldkasutatavale maale planeeritava jalgratta- ja jalgte ühendamiseks ülejäänud planeeringualaga ning teiste üldkasutatava maaga piirnevate aladega, et üldplaneeringu kohane haljasala oleks erinevatel detailplaneeringualadel sidusalt lahendatud ning moodustaks perspektiivselt tervikliku keskkonna.

4.1.4. Hoonestustingimuste väljatöötamisel tuleb arvestada olemasoleva väljakujunenud keskkonnaga. Ehitiste välimus peab olema visuaalselt nauditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ning ümarpalgi kasutust. Koostada maa-ala detailplaneering mõõdus M 1:500 või M 1:1000. Planeeringus määrata moodustatavate kruntide piirid, kruntide ehitusõigus ja lubatud ehitusalad, hoonestustingimused, maakasutuse sihtotstarve, haljastus, juurdepääs. Kruntide moodustamine ja ehitusõigus anda detailplaneeringu põhijoonisel tabeli kujul.

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

4.1.6. Elamute hoonestustingimuste väljatöötamisel tagada planeeringu alas stiililt ühtne ja keskkonda sobiv lahendus. Võib kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega.

4.1.7. Korterelamute või abihoonete mahus on kohustuslik planeerida korteritele panipaigad.

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

4.1.8. Hoonete eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

4.2. Haljastus ja heakord

4.2.1. Väärtuslik kõrghaljastus säilitada. Näha ette elamumaa iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on minimaalselt 6 m. Kogu ala haljastuse lahenduse planeerimisel kaasata detailplaneeringu koostamisse maastikuarhitekt(id), tagamaks sobivaima lahenduse välja töötamist koos kavandatava hoonestustüübiga, mille tulemuseks peab olema avaliku ruumi ja kavandatavate hoonestusmahtude terviklahendus.

4.2.2. Kujundada hoonete vaheline ühiskasutuses olev avalik ruum haljasalade, puhkekohtade, kergliiklusteede, spordiplatside, mänguväljakute ja muuga. Vana-Vaida tee 15 krunti mitte arvestada korterelamute koormusindeksi sisse. Piirdeaedade või parkimiskohtade kavandamine loogiliste liikumissuundade ette ei ole lubatud. Piirdeaedade rajamine ei ole lubatud, lubatud on piirata vaid väikelastele planeeritud mänguväljakuid.

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

4.2.4. Lähtuvalt pakendiseaduse § 17¹ lõikes 1 ning punktides 1-3 toodud põhimõttest planeerida vastav arv tagatisrahata pakendi jäätmete kogumiskohti. Platside suuruse puhul arvestada, et need oleksid kõvakattega ning sinna mahuks vähemalt 3 erinevat konteinerit. Asukohtade valikul jälgida prügiveosõiduki kergelt ligipääsetavust alale, elanike kasutusmugavust ning vältida nurgataguseid ja pimedaid kohti.

4.2.5. Detailplaneeringu koosseisus töötada välja üldkasutatava maa põhimõtteline lahendus ning anda väliinventari loetelu.

4.2.6. 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.

4.3. Liikluskorraldus

4.3.1. Juurdepääs kinnistule näha ette olemasolevalt riigiteelt nr 11155 (Vana-Vaida tee) ja nr 11202 (Hoidla tee). Planeeringualale juurdepääsude lahendamisel teha koostööd Transpordiametiga leidmaks sobilikud lahendused.

4.3.2. Planeeringu käigus lahendada planeeringu ala ulatuses valgustatud jalgratta- ja jalgteed Hoidla tee ning Vana-Vaida tee liikumissuundades.

4.3.3. Kavandatavad jalgratta- ja jalgteed siduda olemasolevate ja planeeritavate jalgratta- ja jalgteede võrgustikuga ning uute elamutega.

4.3.4. Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas esitada parkimiskohtade arv. Parkimine lahendada planeeritava ala siseselt. Lahendada parkimine detailplaneeringu koostamisel vastavalt kehtivatele parkimismormidele.

Parkimise lahendamisel tuleb arvestada ka EVS 843 Linnatänavad jalgrataste vähima parkimismormatiiviga.

4.3.5. Suuremad kui 20-kohalised parkalad liigendada haljastusega. Näha ette ka jalgrataste parkimise vajadusega alad. Detailplaneeringus käsitleda elektriautode laadimistaristu vajadust.

4.3.6. Detailplaneeringus käsitleda elektriautode laadimistaristu vajadust.

4.3.7. Kanda joonisele nähtavuskolmnurgad.

4.4. Tehnovõrgud

4.4.1. Tehnovarustus lahendada planeeringualal ühisevõrkude baasil. Anda tehnovõrkude koondplaan koos uute tehnovõrkude äranäitamisega kooskõlastatult tehnovõrkude valdajatega. Koondplaani alusplaanina kasutada vormistatud detailplaneeringu joonist M 1:500 või 1:1000. Vajadusel määrata tehnovõrkude jaoks servituudid või kitsendused. Planeeringuala peab haarama kogu võrguühenduse. Tehnilised tingimused taotleb tellija või projekteerija võrguvaldajatelt vastavalt nende vahelisele lepingule.

4.4.2. Vesi ja kanalisatsiooni lahendada vastavalt Aktsiaselts ELVESO tehnilistele tingimustele.

4.4.3. Elektrivarustus lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele.

4.4.4. Sidevarustus lahendada operaatorineutraalse sidetaristu baasil, mis peab olema teenusvalmidusega ning võimaldama tarbijal liitumist vähemalt viie erineva sideoperaatoriga.

4.4.5. Hoonete soojavarustus lahendada kaugküttega või alternatiivsel keskkonnasäästlikul viis vastavalt tellija tehnilisele ettepanekule.

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 848:2021 „Väliskanaliseerimisvõrk“. 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 Päästeamet Põhja päästekeskus Maa- ja Ruumiamet 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. 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. 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, tehnovõrkude plaan 1:500 või 1:1000, teede lõiked ning tehnovõrkude 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. PLANEERINGUKOOSTAMISE EELDATAV AJAKAVA

- 1) planeeringu põhilahenduse koostamine ja läbivaatamine: kaks kuud;
- 2) planeeringu kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine: kolm kuud;
- 3) planeeringu vastuvõtmine: üks kuu;

- 4) planeeringu avaliku väljapaneku, vajadusel arutelu korraldamine: üks kuni kolm kuud;
- 5) planeeringu kehtestamine ja kehtestamisest teavitamine: üks kuu.

8. PLANEERINGU KOOSTAMISEKS VAJALIKUD UURINGUD JA ANALÜÜSID

Detailplaneeringu koostamise ajal on vajalik teostada:

- 1) planeeringuala geodeetiline mõõdistus;
- 2) dendroloogiline hindamine - puittaimestiku dendroloogiline hindamine teostada vastavalt Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusele nr 18 „Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded“;
- 3) mürauring – müramodelleerimine teostada vastavalt Keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“ ning hinnata eluhoonete paiknevust tulenevalt maantee liiklusrast ning vajadusel ette näha müra leevendavad meetmed;
- 4) liiklusuuring – liiklusuuringust peab selguma planeeringu elluviimisel mõju olemasolevale ja kavandatavale taristule ja planeeringu elluviimiseks vajalike muudatuste tegemiseks (nt kas ristmike läbilaskevõime on toimiv, kas ristmikke tuleb ümber ehitada, jms);
- 5) 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 07.06.2022 korraldusega nr 843 „Vaida aleviku Madara, Vana-Vaida tee 15 ja Hoidla tee 1 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ lisas 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 helisolatsiooninõuded. 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 6¹ 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 – 30.06².

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

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. Prügi konteineritele 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, põõsaserinnet ning kõrghaljastust meeldiva miljöö ja varju andva keskkonna loomiseks. Parkimisalade liigendamisel haljastusega arvestatakse, et hilisem hoolduse korraldamine oleks otstarbekalt lihtne³.

10.12. Detailplaneeringus tuleb ette näha meetmed soojussaarte 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.

² Täiendav info: <https://keskkonnaamet.ee/pesitsusrahu>

³ Kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu peatükk 9.8

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

11. LÄHTESEISUKOHTADE KEHTIVUS

Käesolevad lähteseisukohad kehtivad kuni 29.04.2026.

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