



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

02. september 2025 nr 1295

Kautjala küla Maamõisa, Ojamõisa ja Kautjala tee L2 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on esitanud taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks, mis on Rae valla dokumendihaldussüsteemis registreeritud 02.08.2024 numbriga 6-1/5110. Planeeringuala moodustab:

- Maamõisa kinnistu suurusega 9410 m² (registriosa nr 207350, katastritunnus 65301:001:6409, elamumaa 100%);
- Ojamõisa kinnistu suurusega 828 m² (registriosa nr 14527902, katastritunnus 65301:001:5773, maatulundusmaa 100%);
- Kautjala tee L2 kinnistust osa (mis jääb planeeringu alasse) kogusuurusega 29 189 m² (registriosa nr 3025550, katastritunnus 65301:001:5771, transpordimaa 100%), ja lähiala.

Planeeringuala ei ole hõlmatud varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga.

Planeeringu eesmärk on Kautjala mõisasüdames asuvast elamumaa sihtotstarbega Maamõisa kinnistust, maatulundusmaa sihtotstarbega Ojamõisa kinnistust ja transpordimaa sihtotstarbega Kautjala tee L2 kinnistu osast moodustada kaks elamumaa ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunt. Lisaks määrata ehitus- ja hoonestustingimused aida ümberehitamiseks ja laiendamiseks ühepereelamuks, mõisahoonete ümberehitamiseks ja laiendamiseks nelja elamuühikuga elamuks ning abihoonete ehitamiseks. Samuti lahendatakse planeeringus juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuga kavandatakse Kautjala tee L2 osaliselt ümber suunata, seejuures suurendades transpordimaa sihtotstarbega krundi võrreldes praegusega. Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,3 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 „Rae valla üldplaneeringu kehtestamine“, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on osal alal perspektiivne elamumaa, osal alal on juhtotstarve määramata. Elamumaa on väikeelamute, ridaelamute ja korterelamute alune maa tiheasustusalal ning hajaasustuses paiknevate elamute õuemaa. Alale võib kavandada elamuid teenindavaid ehitisi, sh teid ja tehnorajatisi, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbelist maad ning rajatisi. Planeeringuala asub lisaks miljööväärtuslikul alal (ajalooline asustus, ajalooline maastik).

Detailplaneeringu raames on vajalik teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus, vajadusel teostada pinnaseõhust radoonitaseme mõõtmised, teostada haljastuse dendroloogiline hindamine. Täiendavate uuringute vajadus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei ole vajalik koostada detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut ning

detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust. Keskkonnatingimusi tagavad nõuded seatakse detailplaneeringu koostamise käigus arvestades muuhulgas korralduse lisa 1 punktis 10 toodut.

Detailplaneeringu:

1. Koostamise algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Rae Vallavalitsus (aadress Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301, Harjumaa);
2. Koostaja on Raadius Arhitektid OÜ (aadress Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, 11312, Pärnu mnt 105).

Arvestades eeltoodut ja lähtudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 4; planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1-4 ja 10, § 125 lõige 1 punktist 1, § 126, § 127 lõigetest 1 ja 2, §-st 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 kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ § 13 punktist 2, Rae Vallavolikogu 19.11.2021 otsuse nr 16 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1; Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusest nr 462 „Rae valla üldplaneeringu kehtestamine“; Rae valla, huvitatud isiku ning detailplaneeringu koostaja Raadius Arhitektid OÜ, vahel sõlmitud ja 21.08.2025 jõustunud lepingust „Haldusleping (DP1307)“; huvitatud isiku taotlusest; Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaameti ettepanekust ning olles tutvunud korralduse lisas olevate detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadega, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Algatada Kautjala küla Maamõisa, Ojamõisa ja Kautjala tee L2 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamine Harjumaal Rae vallas ligikaudu 1,3 ha suuruse ala planeerimiseks.
2. Kinnitada Kautjala küla Maamõisa, Ojamõisa ja Kautjala tee L2 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, vastavalt korralduse lisale 1.
3. Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaametil teavitada detailplaneeringu algatamisest ja lähteseisukohtade kinnitamisest planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi, väljaandes Ametlikud Teadaanded, ajalehtedes Rae Sõnumid ja Harju Elu ja Rae valla veebilehel.
4. Korraldusega on võimalik tutvuda Rae valla veebilehel <https://rae.ee> ja tööpäevadel Rae Vallavalitsuses aadressil Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301 Harjumaa.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
6. 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/

Tõnis Kõiv
abivallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD

Kautjala küla Maamõisa, Ojamõisa ja Kautjala tee L2 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1. ÜLDOSA

Planeeringu eesmärk on Kautjala mõisasüdames asuvast elamumaa sihtotstarbega Maamõisa kinnistust, maatulundusmaa sihtotstarbega Ojamõisa kinnistust ja transpordimaa sihtotstarbega Kautjala tee L2 kinnistu osast moodustada kaks elamumaa ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunt. Lisaks määrata ehitus- ja hoonestustingimused aida ümberehitamiseks ja laiendamiseks ühepereelamuks, mõisahoonete ümberehitamiseks ja laiendamiseks nelja elamuühikuga elamuks ning abihoonete ehitamiseks. Samuti lahendatakse planeeringus juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuga kavandatakse Kautjala tee L2 osaliselt ümber suunata, seejuures suurendades transpordimaa sihtotstarbega krundi võrreldes praegusega.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 „Rae valla üldplaneeringu kehtestamine“, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on osal alal perspektiivne elamumaa, osal alal on juhtotstarve määramata. Elamumaa on väikeelamute, ridaelamute ja korterelamute alune maa tiheasustusalal ning hajaasustuses paiknevate elamute õuemaa. Alale võib kavandada elamuid teenindavaid ehitisi, sh teid ja tehnorajatisi, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbelist maad ning rajatisi.

Planeeringuala asub lisaks Rae valla üldplaneeringus määratud miljööväärtuslikul alal (ajalooline asustus, ajalooline maastik), kus detailplaneeringu koostamine on kohustuslik. Miljööväärtuslike alade piirid on maakasutuspiirangute kaardil näidatud indikatiivsed, üldplaneeringu kohaselt tuleb need täpsustada valla miljööväärtuslike alade teemaplaneeringuga. Tänapäevaks ei ole koostatud Kautjala küla miljööväärtusliku ala teemaplaneeringut, seega tuleb üldplaneeringus määratletud aladel hinnata hoone, paiga või struktuuri väärtust igal üksikjuhul eraldi. Miljööd kujundavad näiteks hoonestus- ja krundistruktuur, teedevõrk, avanevad vaated, arhitektuur, väikevormid. Väärtuslikud on alad, mis on üldmuljelt terviklikud ja harmoonilised ning mis peegeldavad erinevaid ajalooajalooperioode ja konkreetse piirkonna asustus- ja arhitektuurilugu. Silmas tuleb pidada külapilti/maastikupilti tervikuna. Teedevõrgu puhul on väärtuseks maastikku ja ajaloolist trajektoori järgivad, õgvendamata, vaateelamusi pakkuvad teed/teelõigud. Vaadetest on väärtuseks elamuslikud, täis kasvamata, avatud vaated ja käiguteelt avanevad ajaloolised vaated. Väikevormide puhul on väärtuseks traditsioonilisus ja külapilti sobivus. Planeeritava ala kohta on eelnevalt koostatud kaks muinsuskaitse ekspertarvamust.

Planeeringu koviD on DP1307.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT, PLANEERINGUALA SUURUS JA KONTAKTVÖÖND

2.1.1. Planeeritav ala asub Harju maakonnas Rae vallas Kautjala külas, osaliselt tiheasustus ja osaliselt hajaasustusalal. Juurdepääs kinnistutele on Kautjala teelt.

2.1.2. Planeeringuala moodustab:

- Maamõisa katastriüksus suurusega 9410 m² (registriosa nr 207350, katastritunnus 65301:001:6409, sihtotstarve 100% elumumaa);
- Ojamõisa katastriüksus suurusega 828 m², (registriosa nr 14527902, katastritunnus 65301:001:5773, sihtotstarve 100% maatulundusmaa);
- Kautjala tee L2 katastriüksuse osa (mis jääb planeeringu alasse), kinnistu kogusuurusega 29 189 m² (registriosa nr 3025550, katastritunnus 65301:001:5771, sihtotstarve 100% transpordimaa), ja lähiala.

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

2.1.4. Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,3 ha.



Joonis 1. Detailplaneeringu ala piir ja kontaktvööndi piir

2.2. HOONESTUS JA HALJASTUS

Ehitisregistri andmetel asub Maamõisa kinnistul 1-korruseline mõisahoone-elamu (ehitisregistri kood 116039415) ehitisealuse pinnaga 398 m² ja kuur ehitisealuse pinnaga 14 m² (ehitisregistri kood 116017977) ja Ojamõisa kinnistul ait (ehitisregistri kood 116039417) ehitisealuse pinnaga 356 m².

Maamõisa ja Kautjala tee L2 kinnistud on kõrghaljastusega.

2.3. TEHNOVÕRGUD

Planeeritavad kinnistud ei ole tehnovõrkudega varustatud. Planeeringuala kõrval asuval Antsu kinnistul (katastritunnus 65303:001:0245) on puurkaev, Männimõisa kinnistul (katastritunnus 65301:001:6408) asub elektri alajaam ja jaotuskilp.

2.4. PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- elektripaigaldise (elektriõhuliin alla 1 kV) kaitsevöönd;
- Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum.

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUU ALUSMATERJAL

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 (Rae Vallavolikogu 20.05.2024 määrus nr 46);
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. Muinsuskaitseline ekspertarvamus, Ants Raud, 2025;
15. Muinsuskaitseline ekspertarvamus, Riin Alatalu, 2016;
16. Kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud;
17. 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. Kruntide ehitusõigus määrata PlanS § 126 lõike 4 kohaselt. Lisaks määrata krundi täisehitus, ridaelamu koormusindeks, hoonete korruselisus ja arhitektuursed kujundusprintsipid.

4.1.2. Olemasolevate hoonete kasutusele võtmiseks ja üldplaneeringu kohase krundi suuruse kavandamiseks näha ette planeeringuala ulatuses Kautjala tee ümbersuunamine. Selleks moodustada Maamõisa kinnistu põhja ja idapiiril transpordimaa sihtotstarbega krunt järgides olemasoleva tee ristlõiget. Olemasolev Kautjala tee L2 kinnistu planeeringualasse jääv osa näha ette liita piirnevate moodustavate Maamõisa ja Ojamõisa elumumaa sihtotstarvetega kruntidega. Säilitada juurdepääs Antus kinnistule (katastritunnus 65301:001:4640).

4.1.3. Mõisa peahoone eksterjäär säilitada maksimaalselt algses mahus, lubatud on hoone interjäär rekonstrueerida kaasaegseid elustandardeid silmas pidades. Võimalikult palju säilitada ajaloolist visuaali ja gabariite. Säilitada mõisahoonet olemasolev katusekuju, lisada võib minimalistlikke tagasiastuvad vintskappe. Soovitav on võimalusel säilitada ajaloolise mõisahoonet avatäidete samm ja asukohad. Peahoone peab olema hoonestuses visuaalselt domineerivam.

4.1.4. Aida laiendus kavandada ajaloolise hoonetga sobivas tasakaalus. Säilitada katusekalle ja kõrgus, seinad/müürid.

4.1.5. Hoonestusala määramisel tuleb arvestada säilitavate hoonet paiknemist, krundi piire, tuleohutuskujasid ning juurdepääsuteed ja liiklusohutust. Arvestada abihoonet ja mahuliste rajatiste asukoha määramisel ajalooliste mõisahoonet, eelkõige heas

proportsioonis hilisklassitsistliku peahoone vaadeldavusega ja teiste miljööväärtuslike vaadetega. Hoonete ja mahuliste rajatiste paigutus peab looma loogiliselt toimiva hooviala. Ehitusprojekti koostamiseks tuleb planeeringus määrata konkreetsed tingimused, mis kirjeldavad soovitud ruumilist lahendust piisava täpsusega. Joonistel esitada võimalikud hoonete, abihoonete ja rajatiste asukohad.

4.1.6. Kruntide ehitusõiguse määramisel arvestada alljärgnevate näitajatega:

TABEL 1: Krundi ehitusõiguse näitajad:

Näitaja	Väikeelamumaa EE
Lubatud krundi kasutamise sihtotstarve	EE ühepereelamu, ridaelamu EEr
Krundi minimaalne suurus (m ²)	2000
Krundi täisehitus %; koormusindeks	10–15%; ridaelamu kuni 4-boksiline, koormusindeks 600
Hoonete ¹ suurim lubatud arv krundi kohta, põhihoone/abihoone	1 / 2, ehitisealuse pinnaga kuni 60 m ² /abihoone
Hoonete ² suurim lubatud ehitisealune pind krundi kohta (m ²)	Määrata planeeringuga
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (m), põhihoone/abihoone	olemasolev / 5
Hoonete suurim lubatud sügavus	Vajadusel määrata planeeringus
Hoonete suurim lubatud maapealne / maa-alune ³ korruselisus	Määrata planeeringuga
Hoonete katuse tüübid	Määrata planeeringuga
Hoonete absoluutkõrgus (m)	
Hoonete tuleohutus	

4.1.7. Hoonete laiendamisel, rekonstrueerimisel, uute hoonete ja mahuliste rajatiste kavandamisel tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus ümbritseva keskkonnaga, lähtudes piirkonna iseloomulikust arhitektuurist. Hoonestustingimuste määramisel tuleb arvestada olemasoleva väljakujunenud keskkonnaga ja paiknemisega miljööväärtuslikul alal. Tunnetuslikult peab olema loetav mõisakompleksi hoonete paiknemine. Määrata konkreetsed tingimused ehitusprojekti koostamiseks, mis tagaks miljöö ja ajaloolise väärtuse säilimise.

4.1.8. Säilitada maksimaalselt väärtuslikud ajaloolised ja iseloomulikud konstruktsioonid (sarikad, sillused jne) ja detailid (aknanurgikud jms). Varasemas dokumentatsioonis on toodud arhitektuurne hinnang ja väärtuslike detailide loend, millega võimalusel arvestada. Ajaloolised hooned/hoone osad peavad uutest olema visuaalselt ning stiililiselt eristatavad, vältida imitatsiooni. Uus arhitektuurne kihistus peab suhestuma ajaloolise kontekstiga lugupidavalt, ent ausalt kaasaegses keeles. Mõisahooned fassaadil säilitada hoonete iseloomulikud kivi-krohvi pinnad ja karniis, aida säilitatavatel osadel säilitada krohvimata maakividest välisviimistlus. Välisviimistluses eelistada traditsioonilisi materjale nagu puit, maakivi, krohv ja valtsplekk kasutamist. Keelatud on imiteerivate materjalide nagu kivistuse profiiliga katusepleki, plastikust voodrilaua imitatsioon jms kasutamine ning ümarpalgi kasutus. Kasutada looduslikke ja loomulikke värvitoone.

¹ Sh ehitusloakohustusega hooned

² Sh ehitusloakohustusega hooned, kõik hooned, sh abihooned ja sellised rajatised nagu paviljonid, varikatused jne arvestatakse krundi suurimasse lubatud ehitisealusesse pinda;

³ Elamispindasid maa-alustele korrustele rajada ei ole lubatud.

Hoonete fassaadide remondiks ja fassaadi värvimiseks on soovituslik koostada värvipass. Määrata detailplaneeringus need tingimused edasiseks projekteerimiseks.

4.1.9. Abihooned ja mahulised rajatised (varjualused vms) peavad arhitektuurselt haakuma elamutega. Määrata tingimus ehitusprojekti koostamiseks lahendada mitme elamuühikuga hoonetel panipaigad hoones või abihoonetes.

4.1.10. Päikesepaneelide asukoha kavandamisel arvestada muinsuskaitseliku ekspertarvamusega, kavandada need planeeringuala edelanurka selliselt, et need ei häiriks Kautjala teel liikumisel mõisahoonde vaadeldavust, ei domineeriks maastikus ega konkureeriks ajaloolise arhitektuuriga, vaid sobituksid erinevate ajastute kihistustega harmooniliselt. Soovitatav on päikesepaneelid integreerida hoonete katusesse katusekividenä või muul paremini ajaloolisesse miljöösse sobival moel. Päikesepaneelid kavandada hoonestusalasse.

4.1.11. Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“) ning arvestada aastal 2020 kehtima hakanud liginullenergiahoone projekteerimismäärustega. Eluruumide kavandamisel arvestada majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi 2020. aasta „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendiga“.

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

4.1.13. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

4.2. HALJASTUS JA HEAKORD

4.2.1. Säilitada ja korrastada ajalooline mõisapark. Võimalusel säilitada kõik vanade hoonete müürid-vundamendid mõisapargi aiakujunduses. Olemasolev väärtuslik haljastus näha ette maksimaalselt säilitatavana. Eelistada ala uushaljastamisel mõisapargis olemasolevaid ajaloolisi liike. Uushaljastuse kavandamisel on soovitatav kaasata maastikuarhitekt.

4.2.2. Juhul kui tegevuse ellu viimisel on vältimatu maastikuliselt või ökoloogiliselt väärtuslike (eelkõige 2. ja 3. väärtusklassi hinnatud puud, avaliku huvi korral võivad siia kuuluda ka madalama väärtusklassi puud) puude likvideerimine, tuleb teostada asendusistutus, võttes arvesse nii haljastuslikke kui ka ökoloogilisi aspekte.

4.2.3. Näha ette väikeelamumaa krundi iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu, täiskasvanukõrgusega minimaalselt 6 m. Haljastuse planeerimisel lähtuda määrusest „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas“.

4.2.4. Määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt ajalooliste hoonete arhitektuurist. Tee poolne piire võib olla puidust latt- või lippaed, tagasihoidlikum sepisaed või piirata ala vaid hekiga. Piirde ja heki kõrgus kuni 1,5 m. Arvestada piirete ja teeäärse haljastuse asukoha kavandamisel vaadete säilitamise ja liiklusohutuse tagamisega. Põhijoonisel näidata võimalike piirete asukohad, värvavad ei tohi avaneda tee poole.

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

4.3. LIIKLUSKORRALDUS

4.3.1. Juurdepääs elamumaa sihtotstarbega kruntidele näha ette ümbersuunatavalt Kautjala teelt. Mahasõidud kruntidele planeerida minimaalselt 3,5 m laiused.

4.3.2. Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas esitada parkimiskohtade arv. Parkimine lahendada planeeritava krundi siseselt, sh manööverdusruum. Parkimismäärust, parkimisnormi,

parkimiskohtade ja muude liiklusrajatiste kavandamisel lähtuda kehtivast standardist EVS 843 Linnatänavad. Arvestada ka jalgrataste parkimise vajadusega.

4.4. TEHNOVÕRGUD

4.4.1. Lahendada tehnovarustus planeeritaval maa-alal. 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. Tehnovõrgud vee- ja kanalisatsiooni osas lahendada ühisvõrkude baasil. Tehniliste tingimuste osas pöörduda Aktsiaselts ELVESO poole.

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 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. Sademevete ärajuhtimisel tuleb lähtuda kehtivast standardist EVS 848 „Väliskanaliseerimisvõrk“. Puhta ja reostunud sademevee segunemist tuleb vältida. Äravoolu reguleerimiseks ja sademevee imutamise/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 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.

4.4.7. Tiigi asukoha valikul arvestada muinsuskaitseliku ekspertarvamusega.

4.4.8. 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

Kooskõlastajad / koostöö tegijad	Kaasatavad
Päästeameti Põhja päästekeskus Elektrilevi OÜ Aktsiaselts ELVESO	Planeeringualaga piirnevate kinnistute omanikud, MTÜ Rae Valla Alevike- ja Külavanemate selts ja isikud, kes avaldavad planeeringu koostamise ajal soovi olla kaasatud.

Kaasatavad

Planeeringualaga piirnevate kinnistute omanikud, MTÜ Rae Valla Alevike- ja Külavanemate selts ja isikud, kes avaldavad planeeringu koostamise ajal soovi olla kaasatud.

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

6. DETAILPLANEERINGU 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, tugiplaan kehtival topogeodeetilisel alusplaaniil koos naaberkatastriüksuste piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, illustreeriv joonis, tehnovõrkude joonis M 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 kontrolli läbimise tulemus ehk kontrolli tulemusena väljastatud süsteemi vigade, hoiatuste ja informatiivsete teadete loetelu.

6.2. Detailplaneeringu seletuskirjas esitada detailplaneeringu elluviimise tegevuskava nummerdatult.

6.3. Detailplaneeringu avalikustamine toimub vastavalt PlanS-ile. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku jaoks esitatakse detailplaneering paberkandjal (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 paberkandjal esitatakse detailplaneeringust 2 eksemplari (värviline trükk).

7. PLANEERINGU KOOSTAMISE EELDATAV AJAKAVA

1. Planeeringu algatamine ja algatamisest teavitamine: üks kuni neli kuud;
2. planeeringulahenduse sisuline koostamine ja lahendusvariantide avalik tutvustamine: minimaalselt neli kuud;
3. planeeringu kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine: minimaalselt kaks kuud;
4. planeeringu vastuvõtmine: minimaalselt üks kuu;
5. planeeringu avaliku väljapaneku, vajadusel avaliku arutelu korraldamine: kaks kuni neli kuud;
6. planeeringu esitamine vajadusel heakskiitmiseks: üks kuni kolm kuud;
7. planeeringu kehtestamine ja kehtestamisest teavitamine: üks kuni kaks kuud;
8. 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 metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded“.
3. 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“.

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 geoportaalist <https://map.rae.ee/>. Süsteem võimaldab tutvuda ja infot saada kehtivate ja algatatud detailplaneeringute kohta, tutvuda detailplaneeringu menetlusedokumentidega, alla laadida detailplaneeringu materjale ning saada infot detailplaneeringu menetlusstaadiumi kohta.

10. KESKKONNAMÕJU STRATEEGILINE HINDAMINE

Antud detailplaneeringu näol ei ole tegemist keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (*edaspidi* KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendiga, kuna sellega ei kavandata tegevusi, mis kuuluvad KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste nimistusse, mille korral on keskkonnamõju strateegilise hindamise (*edaspidi* KSH) läbiviimine kohustuslik.

Antud detailplaneeringu näol ei ole tegemist KeHJS § 33 lõike 2 punktis 4 nimetatud detailplaneeringuga (so detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust), mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang.

Käesoleval juhul kuulub kavandatav tegevus KeHJS § 6 lõike 2 punktis 10 nimetatud tegevuse alla, so tegemist on infrastruktuuri ehitamisega ja hilisema kasutamisega. Samas Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 loetellu planeeritav tegevus ei kuulu.

Antud detailplaneeringuga kavandatakse üksnes viie lisanduva majapidamise ühendamist lähedal asuvate tehnovõrkudega, mistõttu on kavandatava tegevuse mõju väga väike. Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeritav tegevus ei mõjuta looduskaitseobjekte ega Natura 2000 alasid.

Planeeritav tegevus on väikese mahuga, detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas üldplaneeringuga ning kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 33 lõige 2 punkti 3 ja 4 tegevuse alla. Seega ei ole vajalik anda detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangut.

Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt planeeringumenetluse käigus. Planeeringu koostamise käigus peab arvestama alljärgnevaga:

10.1. 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.

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, vältida 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 Eesti pinnase radooniriski kaardi järgi on kogu Rae vald kõrge radoonisisaldusega pinnasel (50 - 250 kBq/m³). Hoone ruumiõhu radooni tase peab vastama ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määrmuses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud normidele. Teostada radoonitaseme mõõtmised ja tagada radooniohutu keskkond hoonete siseruumides, rakendades vastavaid kehtiva standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid.

10.5 Tagada, et nii ehitustegevusega kui ka edaspidise kasutamise 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.

10.6 Lähtuda hoonete projekteerimisel standardist EVS 842 „Ehitise helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

10.7 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 „Päeva valgus hoonetes“.

10.8 Puude ja põõsaste raie puhul arvestada looduskaitseseaduse § 55 lõikest 6¹ punktide 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 [\[4\]](#).

10.9 Ette näha meetmed põhjavee kaitseks, kuna planeeritav ala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal (põhjavesi on looduslikult nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes). Tegevuste kavandamisel tuleb jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

10.10 Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine.

10.11 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.

10.12 Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel säilitada maksimaalselt olemasolevat haljastust.

10.13 Maa- ja Ruumiameti geoportaali karuputke kaardirakenduse kohaselt asub planeeringualal hävinud seisundis karuputke koloonia (koloonia kood HJR061) ja tõrjutavas seisundis karuputke koloonia (koloonia kood HJR061). Tegevuste kavandamisel arvestada kolooniate paiknemise ja võimaliku tõrjevajadusega.

11. LÄHTESEISUKOHADE KEHTIVUS, MUUTMINE JA KOOSTAJA

Lähteseisukohad kehtivad üks aasta lähteseisukohtade kinnitamisest.

Kui lähteseisukohtade kehtivuse lõppedes ei ole esitatud Rae Vallavalitsusele vastuvõtmiseks aktsepteeritavat detailplaneeringu lahendust, on Rae Vallavalitsusel õigus lähteseisukohti muuta ja ajakohastada või lõpetada detailplaneeringu koostamine.

[4] Täiendav info: <https://keskkonnaamet.ee/pesitsusrahu>