



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

22. juuli 2025 nr 1095

Peetri alevik Järveääre tee 1a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on esitanud taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks, mis on Rae valla dokumendihaldussüsteemis registreeritud 31.10.2024 numbriga 6-1/7428. Planeeringuala moodustab:

- Järveääre tee 1a kinnistu (registriosa nr 6946502, katastritunnus 65301:001:0286, pindala 3079 m², sihtotstarve tootmismaa, ja lähiala.

Detailplaneeringuala on hõlmatud Järveääre pereelamute grupi detailplaneeringuga (kovID DP0068, kehtestatud Rae Vallavolikogu 14. mai 2002 otsusega nr 333). Varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga on Järveääre tee 1a kinnistu (planeeringus krunt positsiooni numbriga 24) sihtotstarbeks määratud tootmismaa ning määratud ehitusõigus puurkaevu rajamiseks ehitusaluse pinnaga kuni 154 m². Kinnistule rajatud pumpla ei ole kasutusel.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kinnistule varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga määratud krundistruktuuri ja ehitusõigust, et tootmismaa sihtotstarbega Järveääre tee 1a kinnistust moodustada üks elamumaa ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunt ning määrata ehitusõigus ridaelamu ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,3 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 „Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kehtestamine“, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on ridaelamumaa ala (Er). Detailplaneeringus kavandatakse 5 eluasemega (boksiga) ridaelamu ehitamist.

Detailplaneeringu raames on vajalik teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus, teostada kõrghaljastuse dendroloogiline hindamine, vajadusel teostada pinnaseõhust radoonitaseme mõõtmised. 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 Optimal Projekt OÜ (aadress Kristiine linnaosa, Tallinn, Harju maakond, 10615, Keemia tn 4).

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 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud „Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringust“; Rae valla, huvitatud isiku ning detailplaneeringu koostaja Optimal Projekt OÜ, vahel sõlmitud ja 26.03.2025 jõustunud lepingust „Haldusleping (DP1319)“; huvitatud isiku taotlusest; Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaameti ettepanekust ning olles tutvunud korralduse lisas olevate detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadega, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Algatada Peetri alevik Järveääre tee 1a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine Harjumaal Rae vallas ligikaudu 0,3 ha suuruse ala planeerimiseks.
2. Kinnitada Peetri alevik Järveääre tee 1a kinnistu 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/

Tarmo Gutmann
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Eve Kislov
jurist
vallasekretäri ülesannetes

LÄHTESEISUKOHAD

Peetri alevik Järveääre tee 1a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on tootmismaa sihtotstarbega Järveääre tee 1a kinnistust moodustada üks elamumaa ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunt ning määrata ehitusõigus ridaelamu ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 „Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kehtestamine“, kus linnalises Peetri keskuse piirkonnas (P2) asuva planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on ridaelamumaa ala (Er). Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga.

Planeeringu kovID on DP1319.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT, PLANEERINGUALA SUURUS JA KONTAKTVÖÖND



Joonis 1. Detailplaneeringu ala piir ja kontaktvööndi piir

2.1.1. Planeeritav ala asub Rae vallas, Peetri aleviku väljakujunenud väikeelamute, ridaelamute ja korterelamute piirkonnas kõrvalmaantee 11330 Järveküla-Jüri tee (Vana-

Tartu mnt) ääres, Tammiku põigu ja Järveääre tee vahelisel alal. Juurdepääs krundile on Järveääre teelt, millele pääseb 11330 Järveküla-Jüri tee kaudu.

2.1.2. Planeeringuala moodustab: Järveääre tee 1a katastriüksus (suurusega 3079 m², katastritunnus 65301:001:0286, registriosa nr 6946502, sihtotstarve 100% tootmismaa) ja lähiala.

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

2.1.4. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,3 ha.

2.2. HOONESTUS JA HALJASTUS

Ehitisregistri andmetel asub Järveääre tee 1a kinnistul 1-korruseline pumpla (ehitisregistri koodiga 120249143) ja siderajatised.

Kinnistu on osaliselt kaetud kõrghaljastusega.

2.3. TEHNOVÕRGUD

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

2.4. PIIRANGUD

Planeeritaval alal asuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- avalikult kasutatava tee kaitsevöönd;
- veetorustiku kaitsevöönd;
- elektri maakaabli kaitsevöönd;
- sidekaabli kaitsevöönd.

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUU ALUSMATERJAL

1. Planeerimisseadus;
2. Ehitusseadustik;
3. Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 „Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kehtestamine“;
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. 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 väljaehitamisega 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. kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud;
14. 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. Planeeritavale krundile määrata ehitusõigus PlanS § 126 lõike 4 kohaselt. Lisaks määrata krundi täisehitus, korruselisus, hoonete korruselisus ja arhitektuursed kujundusprintsüübid.

4.1.2. Määrata hoonestusala ja võimalik hoonete (sh abihoonete) paiknemine arvestades teekaitsevööndi, tuleohutuskujade, tehnovõrkude ning juurdepääsuteede asukohaga ning 11330 Järveküla-Jüri tee liiklusrada, naabrite privaatsusvajaduse (sh eluruumide akende ja abihoonete paigutuse) ja insulatsiooninõuetega. Hoonestusala planeerimisel lähtuda Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu seletuskirja Tabelist 2 ja Joonisest 4.

4.1.3. Krundi ehitusõiguse määramisel arvestada alljärgnevate näitajatega:

TABEL 1: Krundi ehitusõiguse näitajad:

Näitaja	elamumaa
Lubatud krundi kasutamise sihtotstarve	ridaelamumaa (Er)
Krundi minimaalne suurus (m ²)	2000
Krundi täisehitusprotsent (%) / koormusindeks	25% / 500
Hoonete ¹ suurim lubatud ehitisealune pind krundi pindalast	määrata planeeringuga
Hoonete arv põhihoone / abihoone ¹	1 / 3
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus olemasolevast maapinnast (m)	põhihoone 9, abihoone 5
Hoonete suurim lubatud sügavus olemasolevast maapinnast (m)	määrata planeeringuga
Hoone absoluutkõrguse vahemik (m)	määrata planeeringuga
Hoonete maapealne / maa-alune korruselisus ²	põhihoone 2 / -1 abihoone 1 / -1
Ehitusjoon	vajadusel määrata planeeringuga
Hoonete katuse tüübid	määrata planeeringuga
Hoonete tuleohutus	

4.1.4. Hoonestuse kavandamisel ja hoonestustingimuste määramisel tuleb arvestada olemasoleva väljakujunenud keskkonnaga ning tagada stiililt ühtne ja keskkonda sobiv lahendus. Ehitiste väljund peab olema visuaalselt auditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega, arvestada kontaktvööndis valdavalt väljakujunenud arhitektuurstiili, sh katuse tüüpe ja -kaldeid. Abihooned peavad arhitektuurselt haakuma elamuga. Võib kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale ning ümarpalgi kasutust.

4.1.5. Ridaelamutele on kohustuslik ette näha panipaigad, määrata tingimus ehitusprojekti koostamiseks lahendada panipaigad hoones või abihoonetena.

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

4.1.7. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

¹ Sh ehitusloakohustuseta hooned;

² Maa-alustele korrustele ei ole lubatud rajada elamispindasid;

4.2. HALJASTUS JA HEAKORD

4.2.1. Näha ette elamumaa krundi iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu (sh viljapuu), täiskasvanukõrgusega minimaalselt 3 m, istikute istutamise kõrgus minimaalselt 1,5 m. Haljastuse planeerimisel lähtuda määrusest „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas“.

4.2.2. Tulenevalt 11330 Järveküla-Jüri tee liiklusrastist näha tee poolsele krundi piirile ette täiendavat müra summutavat mitmerindelist haljastust.

4.2.3. Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel säilitada maksimaalselt olemasolevat haljastust, määrata see tingimus ka ehitusprojekti koostamiseks, et luua tervislik ning visuaalselt atraktiivne elukeskkond, toetada elurikkust ning säilitada alale iseloomulik haljastuse järjepidevus. Juhul kui tegevuse ellu viimisel on vältimatu maastikuliselt või ökoloogiliselt väärtuslike (eelkõige 1. ja 2. 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.

4.2.5. Määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt elamu arhitektuurist ning kontaktvööndi üldisest lahendusest. Piirde kõrgus kavandada kuni 1,5 m, ridaelamu bokside vahel on lubatud hekk või kuni 1,0 m kõrgused piirded. Hekkide kõrguse puhul lähtuda piirete kõrgusest. Põhijoonisel näidata võimalike piirete asukohad, väravad ei tohi avaneda tee poole.

4.2.6. 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 planeeringualale näha ette Järveääre teelt, millele pääseb kõrvalmaanteelt 11330 Järveküla-Jüri tee. Mahasõit krundile planeerida minimaalselt 3,5 m laiune.

4.3.2. Planeeringulahenduses näha ette 11330 Järveküla-Jüri tee (Vana-Tartu mnt) äärde transpordimaa krundi moodustamine 11330 Järveküla-Jüri tee võimalikuks laiendamiseks, krundi laiust arvestada 11330 Järveküla-Jüri tee L4 (katastritunnus 65301:001:2642) järgi.

4.3.3. Määrata planeeritava krundi juurdepääsuks eraomandis olevale Järveääre tee kinnistule juurdepääsu servituudi vajadusega ala. Määrata planeeritavale krundile naaberkinnistute olemasolevate elamute teenindamiseks juurdepääsu servituudi vajadusega alad.

4.3.4. Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas esitada parkimiskohtade arv. Parkimine, sh jalgrataste parkimine lahendada krundisisiselt vastavalt EVS 843 Linnatänavad.

4.3.5. Vajadusel käsitleda detailplaneeringus elektriautode laadimistaristu kavandamise vajadust.

4.4. TEHNOVÕRGUD

4.4.1. 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.

4.4.2. 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. Sademevee ärajuhtimisel tuleb lähtuda kehtivast standardist EVS 848 „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. Sade- 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 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 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, mh esitada seletuskirjas kehtiva detailplaneeringu muutmise vajaduse sisu ja põhjendus. Joonistest on vajalik esitada situatsiooniskeem, kontaktvõõndi 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 joonis M 1:500 või 1:1000, teede lõiked ning tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eesvooluni ning kehtetuks muutuva detailplaneeringu joonis. Kruntide moodustamine ja ehitusõigus anda detailplaneeringu põhijoonisel tabeli kujul. Planeering vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele

esitatavad nõuded“. Kehtetuks tunnistatava detailplaneeringu kohta esitada PlanS § 4¹ lõike 6 kohased andmed. Planeering peab olema vormistatud eespool nimetatud määru 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 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. Teostada 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 algamise 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 ühendamisest 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, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatav 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 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja

hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetasel toodud normidele. 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 heliisolatsiooninõuded. 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 „Päevavalgus hoonetes“.

10.8 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 – 30.06 [4].

10.9 Ette näha meetmed põhjavee kaitseks, kuna planeeritav ala paikneb keskmiselt kaitstud põhjaveega alal (põhjavesi on looduslikult mõõdukalt 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. Prügikonteineritele tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides muu hulgas jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteinerile ja selle asukohale.

10.12 Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel säilitada maksimaalselt olemasolevat haljastust.

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>