



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

02. september 2025 nr 1294

Kurna küla Kangrumetsa tee 3 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on esitanud taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks, mis on Rae valla dokumendihaldussüsteemis registreeritud 28.03.2025 numbriga 6-1/2169. Planeeringuala moodustab:

- Kangrumetsa tee 3 kinnistu (katastritunnus 65301:001:5803, registriosa nr 18991550, pindala 75177 m², sihtotstarve ärimaa 100%) ja lähiala.

Detailplaneeringuala on hõlmatud Põlluvälja kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga (kovID DP1084, kehtestatud Rae Vallavalitsuse 22.12.2020 korraldusega nr 1702). Varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga on Kangrumetsa tee 3 krundile määratud ehitusõigus kuni kolme kuni 3 maapealse ja 1 maa-aluse korrusega ärihoone püstitamiseks, maksimaalne ehitisealune pind krundi kohta on 20 000 m².

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse tingimusi krundile täiendava ärihoone, reklaamtulba ja spordirajatiste kavandamise eesmärgil. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on ärimaa ala (B), sest detailplaneeringu lahenduses planeeritakse ärimaa sihtotstarbega krundile täiendav ärihoone.

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. Keskkonningimusi 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 Osaühing Entec Eesti (aadress Kesklinna linnaosa, Tallinn, Harju maakond, 11317, Pärnu mnt 160e).

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(te) ning detailplaneeringu koostaja Osaühing Entec Eesti, vahel sõlmitud ja 01.08.2025 jõustunud lepingust „Haldusleping (DP1339)“; huvitatud isiku taotlusest; Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaameti ettepanekust ning olles tutvunud korralduse lisas olevate detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadega, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Algatada Kurna küla Kangrumetsa tee 3 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine Harjumaal Rae vallas ligikaudu 7,5 ha suuruse ala planeerimiseks.
2. Kinnitada Kurna küla Kangrumetsa tee 3 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 Harjumaal.
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/

Martin Minn
vallasekretär

LÄHTESEISUKOHAD

Kurna küla Kangrumetsa tee 3 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse tingimusi krundile täiendava ärihoone, reklaamtulba ja spordirajatiste kavandamise eesmärgil. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on ärimaa ala (B), sest detailplaneeringu lahenduses planeeritakse ärimaa sihtotstarbega krundile täiendav ärihoone.

Planeeringu kovID on DP1339.

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 Kurna külas Tallinna ringtee ääres Kangrumetsa tee 3 kinnistul. Juurdepääs krundile on 11507 Kangrumetsa teelt, laadimistranspordi juurdepääs Kangrumetsa tee 1 kinnistu kaudu.

2.1.2. Planeeringuala moodustab Kangrumetsa tee 3 katastriüksus suurusega 75 177 m² (katastritunnus 65301:001:5803, registriosa nr 18991550, sihtotstarve 100% ärimaa), ja lähiala.

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

2.1.4. Planeeringuala suurus on ligikaudu 7,5 ha.

2.2. HOONESTUS JA HALJASTUS

Ehitisregistri andmetel asub Kangrumetsa tee 3 kinnistul 2-korruseline maa-aluse korrusega kaubandushoone (ehitisregistri kood 121373216) ning 2-korruseline büroo- ja laohoone (ehitisregistri kood 121404109). Rajatistest on ehitisregistrisse kantud jalgratta- ja jalgteed, jalgteed, sild ja park, sademevee kanalisatsioon, veetorustik, kanalisatsioon, päikeseelektrisüsteem, kaugküttetrass, maagaasi jaotustorustik.

Kinnistu on osaliselt kaetud kõrghaljastusega.

2.3. TEHNOVÕRGUD

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

2.4. PIIRANGUD

Planeeritava alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- avalikult kasutatavate teede kaitsevööndid;
- maaparandussüsteemi eesvoolu kuni 10 km² kaitsevöönd;
- maaparandussüsteemi eesvool kuni 10km²kalda veekaitsevöönd;
- piiratud asjaõigusega ala;
- ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd;
- elektripaigaldise kaitsevöönd;
- surveseadme kaitsevöönd;
- gaasipaigaldise kaitsevöönd;
- Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum;
- Maxima Eesti OÜ Logistikakeskuse ohuala.

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 kliima- ja energiakava 2030;
12. Rae valla liikuvusuuring, valminud 2025;
13. Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23);

14. Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13);
15. Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14);
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 planeerimiseseaduse (edaspidi *PlanS*) § 126 lõige 1. Planeeritavale krundile määrata ehitusõigus PlanS § 126 lõike 4 kohaselt. Lisaks määrata krundi täisehitus, hoonete korruselisus ja arhitektuursed kujundusprintsüübid.

4.1.2. Hoonestusala määramisel arvestada krundi piire, tee kaitsevööndit, tuleohutuskujasid, tehnovõrke ning juurdepääsuteed. Näidata planeeringu joonisel võimalikud hoonete ja mahuliste rajatiste asukohad.

4.1.3. Kruntide ehitusõiguse määramisel arvestada alljärgnevate näitajatega:

TABEL 1: Krundi ehitusõiguse näitajad:

Näitaja	Ärimaa (Ä)
Lubatud krundi kasutamise sihtotstarve	kaubandus-, teenindus-, tootlustushoonete, büroo- ja kontorihoonete maa (Ä)
Krundi minimaalne suurus (m ²)	5000
Krundi maksimaalne täisehitus %;	50%
Hoonete ¹ suurim lubatud arv krundi kohta	3
Hoonete ² suurim lubatud ehitisealune pind krundi kohta (m ²)	Määrata planeeringuga
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (m), põhihoone/abihoone	16 / määrata planeeringuga
Hoonete suurim lubatud sügavus	Vajadusel määrata planeeringus
Hoonete suurim lubatud maapealne / maa-alune korruselisus	Määrata planeeringuga /-1
Hoonete katuse tüübid	Määrata planeeringuga
Hoonete absoluutkõrgus (m)	
Hoonete tuleohutus	

4.1.4. Hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada kontaktvööndis valdavalt väljakujunenud arhitektuuri stiiliga sh kavandada sobiv katusetüüp. Ehitiste välimused peab olema visuaalselt nauditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Ärihoonete eelistatud materjalid on betoon, puit, klaas, plekki tohib kasutada vaid aktsendi andmiseks. Fassaad peab olema liigendatud nii materjalilt kui toonidelt, näha ette vähemalt kahe erineva materjali kasutamine, et ei tekiks monotoonseid suuri fassaadipindasid. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale.

¹ Sh ehitusloakohustusega hooned

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

Teede poole kavandada esinduslikum fassaad. Ärihoone ette kavandada esinduslik hajumisala.

4.1.5. Reklaamtulba asukoha, kõrguse, ehituslike- ja kujunduslike tingimuste määramisel arvestada piirkonda sobivusega, liiklusohutusega. Reklaamtulba kavandamiseks tee kaitsevööndisse on vajalik Transpordiameti kooskõlastus.

4.1.6. Määrata planeeringus avaliku kasutusega spordi- ja puhkerajatiste, sh mänguväljakute ehitisealune pind.

4.1.7. Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ ning arvestada aastal 2020 kehtima hakanud liginullenergiahoone projekteerimismõistega).

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

4.1.9. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

4.2. HALJASTUS JA HEAKORD

4.2.1. Maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala. Elamualade kontaktvööndis min 40% haljasalast peab olema kaetud kõrghaljastusega. Näha ette krundi iga 800 m² kohta vähemalt 1 puu, täiskasvanukõrgusega minimaalselt 10 m. Haljastuse planeerimisel lähtuda määrusest „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas“.

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

4.2.3. Piirde rajamine ei ole kohustuslik. Piirde rajamisel kavandada võrkaed kõrgusega kuni 2 m, elamute kontaktvööndis kuni 1,8 m. Soovitav on piire kavandada vajadusel vaid laadimisala, mänguväljakute ümber. Põhijoonisel näidata võimalike piirete asukohad, väravad ei tohi avaneda tee poole.

4.2.4. 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 krundile on Kangrumetsa teelt, täiendav juurdepääs Kangrumetsa teelt kavandada ida poolt Kangrumetsa tee 5 kinnistu piirilt. Lisaks olemasolevale Kangrumetsa tee 1 kinnistul asuval laadimistranspordi juurdepääsule uue külastajate juurdepääsu kavandamiseks Kangrumetsa tee 1 kinnistu kaudu on vajalik kinnistu omanikuga kokkulepe (juurdepääsuservituudi vajadus).

4.3.2. Arvestada Kangrumetsa teelt kaubaautode juurdepääsu kavandamisel olemasoleva kergliiklusteel sujuva liikumise tagamise vajadusega. Ühendada mõlemal pool Kangrumetsa teed asuvad kergliiklusteed sõidukite liiklust rahustava lahendusega, mh et vältida läbisõitu Kurna külast.

4.3.3. Kaaluda kinnistu lääneküljes Tallinna ringtee äärselt kergliiklusteelt kaubandushoone esisele alale täiendavat jalakäijate ühendust.

4.3.3. Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas esitada parkimiskohtade arv. Arvestada ka jalgrataste parkimise vajadusega. Parkimine lahendada planeeritava krundi siseselt. Parkimismõist, parkimiskohtade ja muude liiklusrajatiste kavandamisel lähtuda kehtivast standardist EVS 843 Linnatänavad.

4.4. TEHNOVÕRGUD

4.4.1. Lahendada tehnovarustus planeeritaval maa-alal 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. Tehnovõrgud vee- ja kanalisatsiooni osas lahendada olemasolevate ühisevõrkude baasil, vastavalt Osaühing Kiili KVH 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 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 sademevee 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

Kooskõlastajad / koostöö tegijad	Kaasatavad
Päästeameti Põhja päästkeskus Transpordiamet Elektrilevi OÜ Osaühing Kiili KVH	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. 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 joonis M 1:500 või 1:1000, teede lõiked ning tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eesvooluni ning kehtetuks muutuva detailplaneeringu joonis. Planeering vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Kehtetuks tunnistatava detailplaneeringu kohta esitada PlanS § 4¹ lg 6 kohased andmed. 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 ühe lisanduva ärihoone ühendamist lähedal asuvate varasema detailplaneeringu alusel väljaehitatud 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 muutusi, 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 viitetase“ ning keskkonnaministri 30.07.2018 määruses nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ toodud normidele. Tagada radoonihutu 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 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 Detailplaneeringu raames tuleb koostada riskihinnang (kemikaaliseadus § 32), mis vastaks Päästeameti juhendile „Kemikaaliseaduse § 32 alusel maakasutuse planeerimine ja projekteerimine“.

10.14 Analüüsida lähtuvast planeeritavast tegevusest keskkonnalubade taotlemise vajadust.

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>