



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

20. jaanuar 2026 nr 94

Järveküla Turu, Veski, Koolipõllu, Kiviseina teega piirneva ala ja Põlendi kinnistu ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine (koviD DP1347)

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on esitanud taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks, mis on Rae valla dokumendihaldussüsteemis registreeritud 30.04.2025 numbriga 6-1/2887.

Planeeringuala hõlmab:

- Põlendi kinnistut, suurusega 14 000 m², katastritunnus 65301:001:0183, registriosa nr 12012702, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Tõnuni kinnistut, suurusega 44 880 m², katastritunnus 65301:001:5216, registriosa nr 16828850, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Paenõlva kinnistut, suurusega 24 229 m², katastritunnus 65301:001:5289, registriosa nr 16840350, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Alje kinnistut, suurusega 9 416 m², katastritunnus 65301:001:5273, registriosa nr 16838750, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Joosepipõllu kinnistut, suurusega 4,20 ha, katastritunnus 65301:001:3033, registriosa nr 13909802, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Juhani kinnistut, suurusega 70 423 m², katastritunnus 65301:001:5251, registriosa nr 16836650, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Juhani tee 3 kinnistut, suurusega 1 786 m², katastritunnus 65301:001:4242, registriosa nr 6571950, sihtotstarve 100% elamumaa;
- Juhani tee katastriüksust, suurusega 1 699 m², katastritunnus 65301:001:4238, registriosa nr 9736102, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Veski tee L15 katastriüksust, suurusega 1208 m², katastritunnus 65301:001:4244, registriosa nr 9736102, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Juhani tee 4 kinnistut, suurusega 1 726 m², katastritunnus 65301:001:4243, registriosa nr 6572050, sihtotstarve 100% elamumaa;
- Juhani tee 1 kinnistut, suurusega 1 501 m², katastritunnus 65301:001:4239, registriosa nr 6571750, sihtotstarve 100% elamumaa;
- Juhani tee 2 kinnistut, suurusega 1 500 m², katastritunnus 65301:001:4240, registriosa nr 6571850, sihtotstarve 100% elamumaa;
- Juhani tee 2a kinnistut, suurusega 53 m², katastritunnus 65301:001:4241, registriosa nr 6571650, sihtotstarve 100 % tootmismaa;
- Suur-Inno kinnistut, suurusega 1 655 m², katastritunnus 65301:001:5272, registriosa nr 16838650, sihtotstarve 100 % maatulundusmaa;
- Innohansu kinnistut, suurusega 70 335 m², katastritunnus 65301:001:5228, registriosa nr 16834650, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Tohvipõllu kinnistut suurusega 16 298 m², katastritunnus 65301:001:5209, registriosa nr 16833150, sihtotstarve maatulundusmaa 100%;

- Aruvälja kinnistut, suurusega 2,94 ha, katastritunnus 65301:001:1118, registriosa nr 10285302, sihtotstarve 100% tootmismaa;
- Aruhansu tee L1 kinnistut, suurusega 6 609 m², katastritunnus 65301:001:5284, registriosa nr 16839850, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Kiviseina tee 7 kinnistut, suurusega 1 360 m², katastritunnus 65301:001:5208, registriosa nr 16833050, sihtotstarve 100% elamumaa;
- Kiviseina tee 9 kinnistut, suurusega 4 164 m², katastritunnus 65301:001:5271, registriosa nr 16838550, sihtotstarve 100% elamumaa;
- Kiviseina tee 14 kinnistut, suurusega 1100 m², katastritunnus 65301:001:5177, registriosa nr 16830050, sihtotstarve 100% elamumaa;
- kinnistut registriosa nr 16625250, mille koosseisu kuuluvad:
 - Kiviseina tee 11 katastriüksus, suurusega 4434 m², katastritunnus 65301:001:2594, sihtotstarve 100% elamumaa;
 - Kiviseina tee 13 katastriüksus, suurusega 4492 m², katastritunnus 65301:001:2596, sihtotstarve 100% elamumaa;
 - Kiviseina tee 15 katastriüksus, suurusega 4671 m², katastritunnus 65301:001:2598, sihtotstarve 100% elamumaa;
 - Kiviseina tee 16 katastriüksus, suurusega 1505 m², katastritunnus 65301:001:2599, sihtotstarve 100% elamumaa;
 - Kiviseina tee 16a katastriüksus, suurusega 28 m², katastritunnus 65301:001:2601, sihtotstarve 100% elamumaa;
 - Kiviseina tee 17 katastriüksus, suurusega 4840 m², katastritunnus 65301:001:2602, sihtotstarve 100% elamumaa;
 - Kiviseina tee 18 katastriüksus, suurusega 1601 m², katastritunnus 65301:001:2603, sihtotstarve 100% elamumaa;
 - Kiviseina tee 20 katastriüksus, suurusega 1541 m², katastritunnus 65301:001:2604, sihtotstarve 100% elamumaa;
 - Kiviseina tee 22 katastriüksus, suurusega 1597 m², katastritunnus 65301:001:2605, sihtotstarve 100% elamumaa;
 - Kiviseina tee 24 katastriüksus, suurusega 1500 m², katastritunnus 65301:001:2606, sihtotstarve 100% elamumaa;
 - Kiviseina tee 26 katastriüksus, suurusega 1585 m², katastritunnus 65301:001:2607, sihtotstarve 100% elamumaa;
 - Kiviseina tee L2 katastriüksus, suurusega 2148 m², katastritunnus 65301:001:2609, sihtotstarve 100% transpordimaa;
 - Müüriõlle tee L1 katastriüksus, suurusega 3573 m², katastritunnus 65301:001:2612, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Turu tee 2 kinnistut, suurusega 2462 m², katastritunnus 65301:001:3546, registriosa nr 367650, sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa;
- Turu tee 17 kinnistu osa, kogu suurusega 597 m², katastritunnus 65301:001:1308, registriosa nr 10050502, sihtotstarve 100% üldkasutatav maa;
- Turu tee 17a kinnistut, suurusega 20 m², katastritunnus 65301:001:1307, registriosa nr 10050402, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Turu tee L10 kinnistu osa, kogu suurusega 4397 m², katastritunnus 65301:001:3041, registriosa 13964902, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Turu kinnistut, suurusega 32 223 m², katastritunnus 65301:001:5222, registriosa nr 16834150, sihtotstarve 100% maatulusmaa;
- Aida kinnistut, suurusega 5949 m², katastritunnus 65301:001:4195, registriosa nr 6404850, sihtotstarve 100% maatulusmaa;
- Kiviseina tee L1 kinnistut, suurusega 1891 m², katastritunnus 65301:001:5180, registriosa nr 16830350, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Veski tee kinnistu osa, kogu suurusega 11 602 m², katastritunnus 65301:001:2989, registriosa nr 13594502, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Veski tee L11 kinnistut, suurusega 1844 m², katastritunnus 65301:001:3206, registriosa nr 14270502, sihtotstarve 100% transpordimaa;

- Roheluse tee L1 kinnistut, suurusega 4220 m², katastritunnus 65301:001:5258, registriosa nr 16837350, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- ja sellega funktsionaalselt seotud alasad.

Planeeringuala on hõlmatud varasemalt kehtestatud detailplaneeringutega:

- Roheluse tee L1 kinnistu osas Rae Vallavalitsuse 10.07.2019 korraldusega nr 857 kehtestatud „Turu, Kindluse, Liiva ja Veski tee vahelise ala I etapi detailplaneering“ (KovID DP1006);
- Juhani kinnistu osas Rae Volikogu 19.02.2013 otsusega nr 440 kehtestatud „Juhani I kinnistu detailplaneering“ (KovID DP0287);
- Juhani tee 1, 2, 2a, 3, 4, Juhani tee ja Veski tee L15 kinnistu osas Rae Vallavalitsuse 27.09.2016 korraldusega nr 1407 kehtestatud „Väike-Juhani kinnistu ja lähiala detailplaneering“ (KovID DP0241);
- Aida kinnistu, Turu tee 17 ja 17a osas Rae Vallavolikogu 09.11.2004 otsusega nr 315 kehtestatud „Kangru II kinnistu detailplaneering“ (KovID DP0145);
- Kiviseina tee 7, 9, 11, 13, 14, 15, 16, 16a, 17, 18, 20, 22, 24,26, Kiviseina tee L2, Aruhansu tee L1, Müürilille tee L1, Kiviseina tee L1 osas Rae Volikogu 19.06.2007 otsusega nr 281 kehtestatud „Aruhansu II kinnistu ja lähiala detailplaneering“ (KovID DP0248).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Turu, Veski, Koolipõllu, Kiviseina tee vahelisel alal ja Põlendi kinnistul olemasolevate maatulundusmaa, elamumaa, transpordimaa, tootmismaa ja ühiskondlike hoonete maa sihtotstarbega hoonestamata kinnistute ümberkruntimise teel moodustada elamumaa, ühiskondlike hoonete maa ning äri- ja elamumaa sihtotstarbega krundid ning piirkonda teenindavad üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega krundid. Elamumaa sihtotstarbega kruntidele on eesmärk määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused korter- ja ridaelamute ning üksikelamute ehitamiseks. Keskuse maa-alale määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused ühiskondliku hoone (kergejõustikuhall) ning äri- ja/või eluhoonete ehitamiseks. Kindluse kooli kõrval oleva keskuse ala lahendamiseks on ette nähtud arhitektuurivõistlus. Ühiskondlike hoonete maale määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused lasteaia või mõne muu ühiskondliku hoone ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala suurus on ligikaudu 43 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarveteks on määratud korterelamumaa (Ek), ridaelamumaa (Er), väikeelamumaa (Ev), keskusemaa (C), ühiskondliku hoone maa (AA), kõrge rekreatiivse väärtusega haljasala maa (H), transpordimaa (L). Väike osa planeeringualast asub teise etapina väljaehitataval alal (EV2).

Detailplaneeringu raames on vajalik teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus, teostada kõrg- ja madalhaljastuse dendroloogiline hindamine, teostada müra uuring ning liiklusuuring, et hinnata mõju olemasolevale taristule ning liikuvusuuring, vajadusel teostada pinnaseõhust radoonitaseme mõõtmised. Lisaks on vajalik hinnata detailplaneeringu elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid. Täiendavate uuringute vajadus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeritaval alal ega ka vahetus läheduses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik.

Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusega saab tutvuda Rae Vallavalitsuse kodulehel: <https://rae.ee/keskkonnamoju-hindamised>.

Korralduse lisa 1 „Järveküla Turu, Veski, Koolipõllu, Kiviseina teega piirneva ala ja Põlendi kinnistu ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang“ toodu osas on vastavad ametkonnad andnud oma seisukohad.

Keskkonnaamet on 07.01.2026 edastatud kirjas nr 6-5/25/23522-2 seisukohal, et menetletava Turu, Veski, Koolipõllu, Kiviseina teega piirneva ala ja Põlendi kinnistu ning lähiala detailplaneeringuga ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju (KeHJS § 2² mõistes) ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimismenetluse käigus planeerimisseaduse § 126 lg-s 1 määratud ülesannete täitmisel.

Keskkonnaamet toob oma kirjas välja, et planeeringuala jääb kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega alale. Esitatud materjalide kohaselt ei ole ette nähtud uute suurkaevude rajamist ega heitvee juhtimist pinnasesse või veekogudesse, vaid liitumist ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Eelhindangus on toodud: *Hoonete varustamine veega ning olmereovee ja sademevee kanaliseerimine toimub väljaehitatud ja perspektiivselt ehitatavate võrkude baasil vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, mistõttu ei esine täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski.* Ehitustegevusel peab rakendama tavapäraseid meetmeid, et vältida pinna- ja põhjaveereostumist. KSH eelhindangut on vastavalt märkusele täiendatud.

Detailplaneeringu:

1. koostamise algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Rae Vallavalitsus (aadress Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301, Harjumaa);
2. koostaja on K-Projekt Aktsiaselts (aadress Harju maakond, Tallinn, Keslinna linnaosa, Ahtri tn 6a).

Arvestades eeltoodut ja lähtudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 4; planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1-4 ja 10, § 125 lõike 1 punktist 1, § 126, § 127 lõigetest 1 ja 2, § 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 anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 punktist 2; Rae Vallavolikogu 02.12.2025 otsus nr 14 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1; Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud „Rae valla üldplaneeringu üldplaneeringust“; Rae valla, huvitatud isiku ja detailplaneeringu koostaja vahel sõlmitud ja 18.11.2025 jõustunud „Haldusleping (kovIDDP1347)“st; huvitatud isiku poolt esitatud taotlusest; Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaameti ettepanekust ning olles tutvunud korralduse lisaks olevate keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu ja detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadega, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Algatada Järveküla Turu, Veski, Koolipõllu, Kiviseina teega piirneva ala ja Põlendi kinnistu ning lähiala detailplaneeringu koostamine Harjumaal Rae vallas ligikaudu 43 ha suuruse ala planeerimiseks.
2. Kinnitada Järveküla Turu, Veski, Koolipõllu, Kiviseina teega piirneva ala ja Põlendi kinnistu ning lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, vastavalt korralduse lisale 2.
3. Jätta algatamata Järveküla Turu, Veski, Koolipõllu, Kiviseina teega piirneva ala ja Põlendi kinnistu ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline

hindamine, kuna detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada korralduse lisa 1 peatükis 5 tooduga.

4. Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaametil teavitada detailplaneeringu koostamise algatamisest, lähteseisukohtade kinnitamisest ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi, väljaandes Ametlikud Teadaanded, ajalehtedes Harju Elu ja Rae Sõnumid ning Rae valla veebilehel.
5. Korraldusega on võimalik tutvuda Rae valla veebilehel <https://rae.ee> ja tööpäevadel Rae Vallavalitsuses aadressil Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301 Harjumaa.
6. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
7. 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/

Gerli Lehe
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär

**Järveküla Turu, Veski, Koolipõllu, Kiviseina
teega piirneva ala ja Põlendi kinnistu ning lähiala detailplaneeringu
keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang**

1.TAUST

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on esitanud taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks, mis on Rae valla dokumendihaldussüsteemis registreeritud 30.04.2025 numbriga 6-1/2887. Planeeringuala hõlmab:

- Põlendi kinnistut, suurusega 14 000 m², katastritunnus 65301:001:0183, registriosa nr 12012702, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Tõnuni kinnistut, suurusega 44 880 m², katastritunnus 65301:001:5216, registriosa nr 16828850, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Paenõlva kinnistut, suurusega 24 229 m², katastritunnus 65301:001:5289, registriosa nr 16840350, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Alje kinnistut, suurusega 9 416 m², katastritunnus 65301:001:5273, registriosa nr 16838750, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Joosepipõllu kinnistut, suurusega 4,20 ha, katastritunnus 65301:001:3033, registriosa nr 13909802, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Juhani kinnistut, suurusega 70 423 m², katastritunnus 65301:001:5251, registriosa nr 16836650, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Juhani tee 3 kinnistut, suurusega 1 786 m², katastritunnus 65301:001:4242, registriosa nr 6571950, sihtotstarve 100% elamumaa;
- Juhani tee katastriüksust, suurusega 1 699 m², katastritunnus 65301:001:4238, registriosa nr 9736102, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Veski tee L15 katastriüksust, suurusega 1208 m², katastritunnus 65301:001:4244, registriosa nr 9736102, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Juhani tee 4 kinnistut, suurusega 1 726 m², katastritunnus 65301:001:4243, registriosa nr 6572050, sihtotstarve 100% elamumaa;
- Juhani tee 1 kinnistut, suurusega 1 501 m², katastritunnus 65301:001:4239, registriosa nr 6571750, sihtotstarve 100% elamumaa;
- Juhani tee 2 kinnistut, suurusega 1 500 m², katastritunnus 65301:001:4240, registriosa nr 6571850, sihtotstarve 100% elamumaa;
- Juhani tee 2a kinnistut, suurusega 53 m², katastritunnus 65301:001:4241, registriosa nr 6571650, sihtotstarve 100 % tootmismaa;
- Suur-Inno kinnistut, suurusega 1 655 m², katastritunnus 65301:001:5272, registriosa nr 16838650, sihtotstarve 100 % maatulundusmaa;
- Innohansu kinnistut, suurusega 70 335 m², katastritunnus 65301:001:5228, registriosa nr 16834650, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Tohvipõllu kinnistut suurusega 16 298 m², katastritunnus 65301:001:5209, registriosa nr 16833150, sihtotstarve maatulundusmaa 100%;
- Aruvälja kinnistut, suurusega 2,94 ha, katastritunnus 65301:001:1118, registriosa nr 10285302, sihtotstarve 100% tootmismaa;
- Aruhansu tee L1 kinnistut, suurusega 6 609 m², katastritunnus 65301:001:5284, registriosa nr 16839850, sihtotstarve 100% transpordimaa;

- Kiviseina tee 7 kinnistut, suurusega 1 360 m², katastritunnus 65301:001:5208, registriosa nr 16833050, sihtotstarve 100% elamumaa;
- Kiviseina tee 9 kinnistut, suurusega 4 164 m², katastritunnus 65301:001:5271, registriosa nr 16838550, sihtotstarve 100% elamumaa;
- Kiviseina tee 14 kinnistut, suurusega 1100 m², katastritunnus 65301:001:5177, registriosa nr 16830050, sihtotstarve 100% elamumaa;
- kinnistut registriosa nr 16625250, mille koosseisu kuuluvad:
 - Kiviseina tee 11 katastriüksus, suurusega 4434 m², katastritunnus 65301:001:2594, sihtotstarve 100% elamumaa;
 - Kiviseina tee 13 katastriüksus, suurusega 4492 m², katastritunnus 65301:001:2596, sihtotstarve 100% elamumaa;
 - Kiviseina tee 15 katastriüksus, suurusega 4671 m², katastritunnus 65301:001:2598, sihtotstarve 100% elamumaa;
 - Kiviseina tee 16 katastriüksus, suurusega 1505 m², katastritunnus 65301:001:2599, sihtotstarve 100% elamumaa;
 - Kiviseina tee 16a katastriüksus, suurusega 28 m², katastritunnus 65301:001:2601, sihtotstarve 100% elamumaa;
 - Kiviseina tee 17 katastriüksus, suurusega 4840 m², katastritunnus 65301:001:2602, sihtotstarve 100% elamumaa;
 - Kiviseina tee 18 katastriüksus, suurusega 1601 m², katastritunnus 65301:001:2603, sihtotstarve 100% elamumaa;
 - Kiviseina tee 20 katastriüksus, suurusega 1541 m², katastritunnus 65301:001:2604, sihtotstarve 100% elamumaa;
 - Kiviseina tee 22 katastriüksus, suurusega 1597 m², katastritunnus 65301:001:2605, sihtotstarve 100% elamumaa;
 - Kiviseina tee 24 katastriüksus, suurusega 1500 m², katastritunnus 65301:001:2606, sihtotstarve 100% elamumaa;
 - Kiviseina tee 26 katastriüksus, suurusega 1585 m², katastritunnus 65301:001:2607, sihtotstarve 100% elamumaa;
 - Kiviseina tee L2 katastriüksus, suurusega 2148 m², katastritunnus 65301:001:2609, sihtotstarve 100% transpordimaa;
 - Müürilille tee L1 katastriüksus, suurusega 3573 m², katastritunnus 65301:001:2612, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Turu tee 2 kinnistut, suurusega 2462 m², katastritunnus 65301:001:3546, registriosa nr 367650, sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa;
- Turu tee 17 kinnistu osa, kogu suurusega 597 m², katastritunnus 65301:001:1308, registriosa nr 10050502, sihtotstarve 100% üldkasutatav maa;
- Turu tee 17a kinnistut, suurusega 20 m², katastritunnus 65301:001:1307, registriosa nr 10050402, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Turu tee L10 kinnistu osa, kogu suurusega 4397 m², katastritunnus 65301:001:3041, registriosa 13964902, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Turu kinnistut, suurusega 32 223 m², katastritunnus 65301:001:5222, registriosa nr 16834150, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Aida kinnistut, suurusega 5949 m², katastritunnus 65301:001:4195, registriosa nr 6404850, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Kiviseina tee L1 kinnistut, suurusega 1891 m², katastritunnus 65301:001:5180, registriosa nr 16830350, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Veski tee kinnistu osa, kogu suurusega 11 602 m², katastritunnus 65301:001:2989, registriosa nr 13594502, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Veski tee L11 kinnistut, suurusega 1844 m², katastritunnus 65301:001:3206, registriosa nr 14270502, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Roheluse tee L1 kinnistut, suurusega 4220 m², katastritunnus 65301:001:5258, registriosa nr 16837350, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- ja sellega funktsionaalselt seotud alasad.

Detailplaneeringu ala ja kontakvööndi ala skeem on toodud lisa 2 punktis 2.1.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Turu, Veski, Koolipõllu, Kiviseina tee vahelisel alal ja Põlendi kinnistul olemasolevate maatulundusmaa, elamumaa, transpordimaa, tootmismaa ja ühiskondlike hoonete maa sihtotstarbega hoonestamata kinnistute ümberkruntimise teel moodustada elamumaa, ühiskondlike hoonete maa ning äri- ja elamumaa sihtotstarbega krundid ning piirkonda teenindavad üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega krundid. Elamumaa sihtotstarbega kruntidele on eesmärk määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused korter- ja ridaelamute ning üksikelamute ehitamiseks. Keskuse maa-alale määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused ühiskondliku hoone (kergejõustikuhall) ning äri- ja/või eluhoonete ehitamiseks. Kindluse kooli kõrval oleva keskuse ala lahendamiseks on ette nähtud arhitektuurivõistlus. Ühiskondlike hoonete maale määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused lasteaia või mõne muu ühiskondliku hoone ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala suurus on ligikaudu 43 ha.

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 2 punktile 4 tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajalikkust kaaluda ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja KeHJS § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust.

Tuginedes KeHJS § 6 lõik 2 punktile 10 ja KeHJS § 6 lõik 4 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ (edaspidi *määrus nr 224*) § 13 punktile 2 peab KSH hindamise vajalikkust kaaluma muuhulgas KeHJS § 6 lõikes 1 ning määruses nr 224 nimetatud juhul ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla, ülikooli, vangla, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamise korral. Kõnealusel juhul on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks Turu tee, Veski tee ja Koolipõllu tee vahelisel alal olemasolevate maatulundusmaa, elamumaa, transpordimaa, tootmismaa ja ühiskondlike hoonete maa sihtotstarbega hoonestamata kinnistute ümberkruntimise teel moodustada elamumaa, ühiskondlike hoonete maa ning äri- ja elamumaa sihtotstarbega krundid ning piirkonda teenindavad haljasala maa ja transpordimaa sihtotstarbega krundid ning seeläbi uue elurajooni arendamine.

KeHJS § 33 lõike 2 punktis 4 nimetatud detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH vajalikkus otsustatakse § 33 lõigete 3-5 kriteeriumitest ning KeHJS § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

KSH eelhindangu koostamisel on lähtutud KeHJS § 33 lõigetes 2-6 toodud nõuetest ning Keskkonnaministeeriumi kodulehel olevast juhendist „Eelhindamine. KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura eelhindamine“ (Tallinn, 2018).

2. STRATEEGILISE PLANEERIMISDOKUMENDI ISELOOM JA SISU

2.1. Missugusel määral loob strateegiline planeerimisdokument aluse kavandatavatele tegevustele, lähtudes nende asukohast, iseloomust ja elluviimise tingimustest või eraldatavatest vahenditest

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Turu, Veski, Koolipõllu, Kiviseina tee vahelisel alal ja Põlendi kinnistul olemasolevate maatulundusmaa, elamumaa, transpordimaa, tootmismaa ja ühiskondlike hoonete maa sihtotstarbega hoonestamata kinnistute ümberkruntimise teel moodustada elamumaa, ühiskondlike hoonete maa ning äri- ja elamumaa sihtotstarbega krundid ning piirkonda teenindavad üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega krundid. Elamumaa sihtotstarbega kruntidele on eesmärk määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused korter- ja ridaelamute ning üksikelamute ehitamiseks. Keskuse maa-alale määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused

ühiskondliku hoone (kergejõustikuhall) ning äri- ja/või eluhoonete ehitamiseks. Kindluse kooli kõrval oleva keskuse ala lahendamiseks on ette nähtud arhitektuurivõistlus. Ühiskondlike hoonete maale määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused lasteaia või mõne muu ühiskondliku hoone ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala suurus on ligikaudu 43 ha.

Planeeringuala moodustab:

- Põlendi kinnistut, suurusega 14 000 m², katastritunnus 65301:001:0183, registriosa nr 12012702, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Tõnuni kinnistut, suurusega 44 880 m², katastritunnus 65301:001:5216, registriosa nr 16828850, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Paenõlva kinnistut, suurusega 24 229 m², katastritunnus 65301:001:5289, registriosa nr 16840350, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Alje kinnistut, suurusega 9 416 m², katastritunnus 65301:001:5273, registriosa nr 16838750, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Joosepipõllu kinnistut, suurusega 4,20 ha, katastritunnus 65301:001:3033, registriosa nr 13909802, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Juhani kinnistut, suurusega 70 423 m², katastritunnus 65301:001:5251, registriosa nr 16836650, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Juhani tee 3 kinnistut, suurusega 1 786 m², katastritunnus 65301:001:4242, registriosa nr 6571950, sihtotstarve 100% elamumaa;
- Juhani tee katastriüksust, suurusega 1 699 m², katastritunnus 65301:001:4238, registriosa nr 9736102, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Veski tee L15 katastriüksust, suurusega 1208 m², katastritunnus 65301:001:4244, registriosa nr 9736102, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Juhani tee 4 kinnistut, suurusega 1 726 m², katastritunnus 65301:001:4243, registriosa nr 6572050, sihtotstarve 100% elamumaa;
- Juhani tee 1 kinnistut, suurusega 1 501 m², katastritunnus 65301:001:4239, registriosa nr 6571750, sihtotstarve 100% elamumaa;
- Juhani tee 2 kinnistut, suurusega 1 500 m², katastritunnus 65301:001:4240, registriosa nr 6571850, sihtotstarve 100% elamumaa;
- Juhani tee 2a kinnistut, suurusega 53 m², katastritunnus 65301:001:4241, registriosa nr 6571650, sihtotstarve 100 % tootmismaa;
- Suur-Inno kinnistut, suurusega 1 655 m², katastritunnus 65301:001:5272, registriosa nr 16838650, sihtotstarve 100 % maatulundusmaa;
- Innohansu kinnistut, suurusega 70 335 m², katastritunnus 65301:001:5228, registriosa nr 16834650, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Tohvipõllu kinnistut suurusega 16 298 m², katastritunnus 65301:001:5209, registriosa nr 16833150, sihtotstarve maatulundusmaa 100%;
- Aruvälja kinnistut, suurusega 2,94 ha, katastritunnus 65301:001:1118, registriosa nr 10285302, sihtotstarve 100% tootmismaa;
- Aruhansu tee L1 kinnistut, suurusega 6 609 m², katastritunnus 65301:001:5284, registriosa nr 16839850, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Kiviseina tee 7 kinnistut, suurusega 1 360 m², katastritunnus 65301:001:5208, registriosa nr 16833050, sihtotstarve 100% elamumaa;
- Kiviseina tee 9 kinnistut, suurusega 4 164 m², katastritunnus 65301:001:5271, registriosa nr 16838550, sihtotstarve 100% elamumaa;
- Kiviseina tee 14 kinnistut, suurusega 1100 m², katastritunnus 65301:001:5177, registriosa nr 16830050, sihtotstarve 100% elamumaa;
- kinnistut registriosa nr 16625250, mille koosseisu kuuluvad:
 - Kiviseina tee 11 katastriüksus, suurusega 4434 m², katastritunnus 65301:001:2594, sihtotstarve 100% elamumaa;
 - Kiviseina tee 13 katastriüksus, suurusega 4492 m², katastritunnus 65301:001:2596, sihtotstarve 100% elamumaa;

- Kiviseina tee 15 katastriüksus, suurusega 4671 m², katastritunnus 65301:001:2598, sihtotstarve 100% elamumaa;
- Kiviseina tee 16 katastriüksus, suurusega 1505 m², katastritunnus 65301:001:2599, sihtotstarve 100% elamumaa;
- Kiviseina tee 16a katastriüksus, suurusega 28 m², katastritunnus 65301:001:2601, sihtotstarve 100% elamumaa;
- Kiviseina tee 17 katastriüksus, suurusega 4840 m², katastritunnus 65301:001:2602, sihtotstarve 100% elamumaa;
- Kiviseina tee 18 katastriüksus, suurusega 1601 m², katastritunnus 65301:001:2603, sihtotstarve 100% elamumaa;
- Kiviseina tee 20 katastriüksus, suurusega 1541 m², katastritunnus 65301:001:2604, sihtotstarve 100% elamumaa;
- Kiviseina tee 22 katastriüksus, suurusega 1597 m², katastritunnus 65301:001:2605, sihtotstarve 100% elamumaa;
- Kiviseina tee 24 katastriüksus, suurusega 1500 m², katastritunnus 65301:001:2606, sihtotstarve 100% elamumaa;
- Kiviseina tee 26 katastriüksus, suurusega 1585 m², katastritunnus 65301:001:2607, sihtotstarve 100% elamumaa;
- Kiviseina tee L2 katastriüksus, suurusega 2148 m², katastritunnus 65301:001:2609, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Müürilille tee L1 katastriüksus, suurusega 3573 m², katastritunnus 65301:001:2612, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Turu tee 2 kinnistut, suurusega 2462 m², katastritunnus 65301:001:3546, registriosa nr 367650, sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa;
- Turu tee 17 kinnistu osa, kogu suurusega 597 m², katastritunnus 65301:001:1308, registriosa nr 10050502, sihtotstarve 100% üldkasutatav maa;
- Turu tee 17a kinnistut, suurusega 20 m², katastritunnus 65301:001:1307, registriosa nr 10050402, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Turu tee L10 kinnistu osa, kogu suurusega 4397 m², katastritunnus 65301:001:3041, registriosa 13964902, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Turu kinnistut, suurusega 32 223 m², katastritunnus 65301:001:5222, registriosa nr 16834150, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Aida kinnistut, suurusega 5949 m², katastritunnus 65301:001:4195, registriosa nr 6404850, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Kiviseina tee L1 kinnistut, suurusega 1891 m², katastritunnus 65301:001:5180, registriosa nr 16830350, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Veski tee kinnistu osa, kogu suurusega 11 602 m², katastritunnus 65301:001:2989, registriosa nr 13594502, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Veski tee L11 kinnistut, suurusega 1844 m², katastritunnus 65301:001:3206, registriosa nr 14270502, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Roheluse tee L1 kinnistut, suurusega 4220 m², katastritunnus 65301:001:5258, registriosa nr 16837350, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- ja sellega funktsionaalselt seotud alasad.

Detailplaneering on aluseks lähiaastate ehitustegevusele. Planeeringu kehtestamiseni võib minna ligikaudu 2 aastat, millele lisandub ehitusprojektide koostamine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine. Kuivõrd kiiresti arendaja suudab kinnistuid realiseerida, ei ole käesolevalt teada.

2.2. Missugusel määral mõjutab strateegiline planeerimisdokument teisi strateegilisi planeerimisdokumente, arvestades nende kehtestamise tasandit

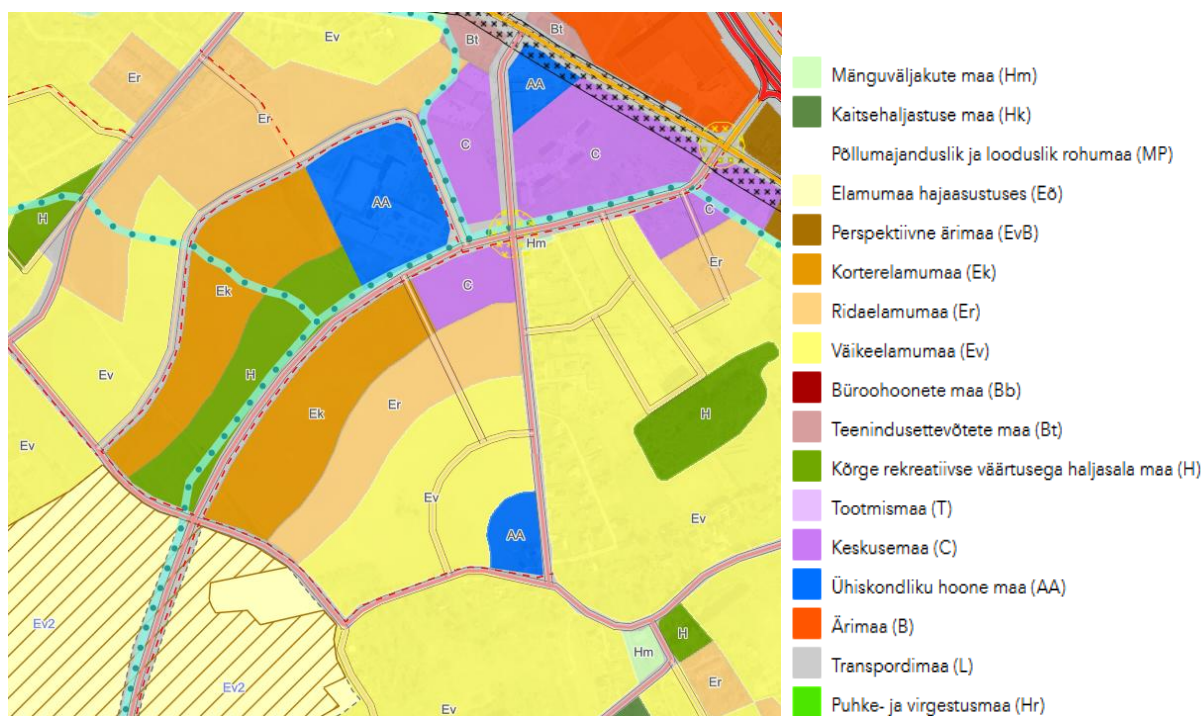
Rae valla arengukava 2024-2030 kohaselt on üks arengukava strateegilisi eesmärke kvaliteetne elu- ja ettevõtluskeskkond. Eesmärk on kujundada avalikku ruumi keskkonna- ja inimsõbralikult – luua võimalused suhtlemiseks ja niisama olemiseks (arvestatud kõigi

vanusegruppidega; pingid, haljastus, liigendatus, väikevormid). Samuti on eesmärk luua sidus ja liigirikas looduskeskkond – luua omavahel sidusad rohe- ja rekreatsioonialad.

Rae valla kliima- ja energiakava 2023-2030 kohaselt kuumalainete sagenemine on üks peamisi tulevikukliima riske nii Eestis kui ka mujal maailmas. Kuumalained võimenduvad eeskätt linnades, aga ka tiheasustusaladel soojussaare efektina, kus suured tumedad pinnad (nt: asfaltteed, asfaltkattega parklad, bituumenkatused) neelavad suurema osa päikesekiirgusest, mis omakorda kütavad linnaruumi õhku. Soojussaare efekti saab leevendada, pirates planeeringu- ja ehituslahendustega soojuse akumulereimist ning rakendades linnakeskkonnas mikrokliimaatilisi meetmeid, säilitades ja laiendades rohealaseid, haljastust ja veekogusid. Ühtlasi on oluline tagada kõrghaljastusega rohealade kättesaadavus (metsad, pargid jmt) elamualade läheduses. Selleks, et inimesed rohealast kasu saaksid ja seda kasutaksid, ei tohiks see olla elukohast kaugemal kui ca 300 m.

Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78) (edaspidi *maakonnaplaneering*) täpsustab tingimusi kohalike omavalitsuste territooriumite üldplaneeringute koostamiseks edaspidi. Jätkuvalt on tähtsustatud tasakaalustatud ruumilist arengut. Maakonnaplaneeringu joonise „Asustuse suunamine“ kohaselt on tegemist linnalise asustusega alaga. Maakonnaplaneeringu joonise „Tehnilised võrgustikud“ kohaselt planeeringualast põhjapoole jääb olemasolev D-kategooria maagaasitorustik ja perspektiivne põhimõtteline kõrgepingeliini koridor. Maakonnaplaneeringu joonise „Ruumilised väärtused“ kohaselt asuvad planeeringualast lõunapool kultuurimälestised ja planeeringualal asub väärtuslik põllumajandusmaa. Maakonnaplaneering ei sea planeeringualale olulisi konkreetseid maakasutuspiiranguid.

Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasustusalal ning planeeritava ala maakasutuse juhtotstarveteks on määratud korterelamumaa (Ek), ridaelamumaa (Er), väikeelamumaa (Ev), keskusmaa (C), ühiskondliku hoone maa (AA), kõrge rekreatiivse väärtusega haljasala maa (H).



Joonis 1. Väljavõtte kehtivast Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringust

Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024-2035 (edaspidi *ÜVK kava*) kohaselt asub planeeringuala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni piirkonnas. Olemasolev reoveekogumisala jääb detailplaneeringualast põhja-, ida- ja lõunasuunas.

Vastavalt Rae valla geoinfosüsteemile kehtivad planeeritava alal järgmised detailplaneeringud:

1. Juhani I kinnistu detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 19.02.2013 otsusega nr 440) (KovID DP0287);
2. Väike-Juhani kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavalitsuse 27.09.2016 korraldusega nr 1407) (KovID DP0241);
3. Aruhansu II kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavolikogu 19.06.2007 otsusega nr 281) (KovID DP0248);
4. Turu, Kindluse, Liiva ja Veski tee vahelise ala I etapi detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavalitsuse 10.07.2019 korraldusega nr 857) (KovID DP1006).

2.3. Strateegilise planeerimisdokumendi asjakohasus ja olulisus keskkonkaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse

KSH eelhinnangu koostamise keskseks eesmärgiks on nimetatud strateegilise planeerimisdokumendiga kaasnevate keskkonnamõtjude kohta informatsiooni kogumine ja analüüsimine ning keskkonkaalutluste integreerimine planeerimise protsessi selle võimalikult varajases staadiumis ja planeeringute hierarhia suuremast tasandist alates.

Detailplaneeringu tasandit arvestades ei ole see otseseks vahendiks nt riiklike keskkonkaalutluste muutmisel. Samas arvestab detailplaneeringu menetluse protsess riiklike normatiividega sh Euroopa Liidu normidega, mis tulenevad mh keskkonkaalutlustest.

Lähtuvalt detailplaneeringu sisust ja PlanS §is 126 määratud detailplaneeringu ülesannetest, ei oma planeerimisdokument mõju keskkonkaalutluste integreerimisel teistesse valdkondadesse.

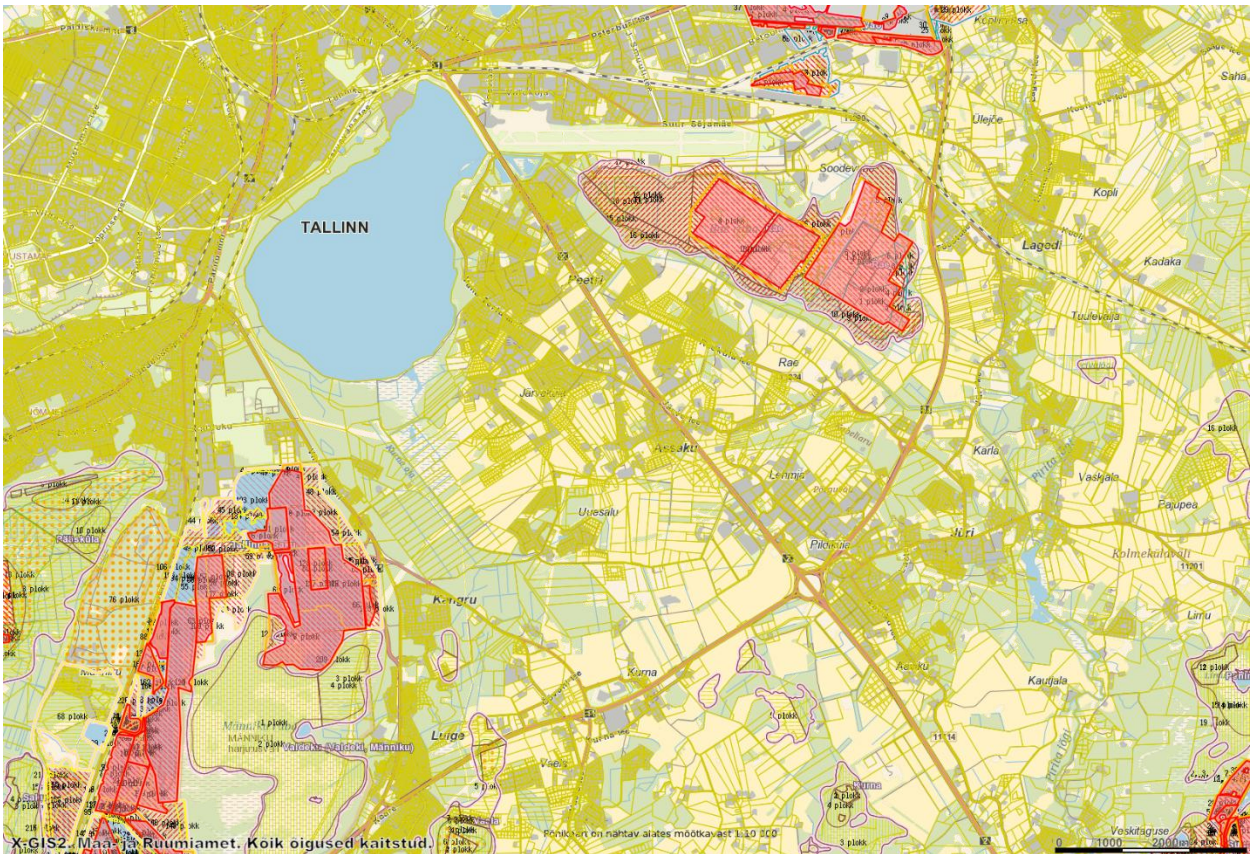
2.4. Strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega seotud keskkonnaprobleemid

Loodusvarade väljaselgitamisel ja keskkonna vastupanuvõime hindamisel lähtutakse Maa- ja Ruumiameti muldade, geoloogia, kitsenduste, maardlate, looduskaitse ja Natura 2000, kultuurimälestiste, maaparandussüsteemide jt kaardirakenduste ning Keskkonnaagentuuri Keskkonnaregistri andmetest ning olemasolevates uuringutes.

2.4.1. Geoloogia, maavarad, mullastik ja radoon

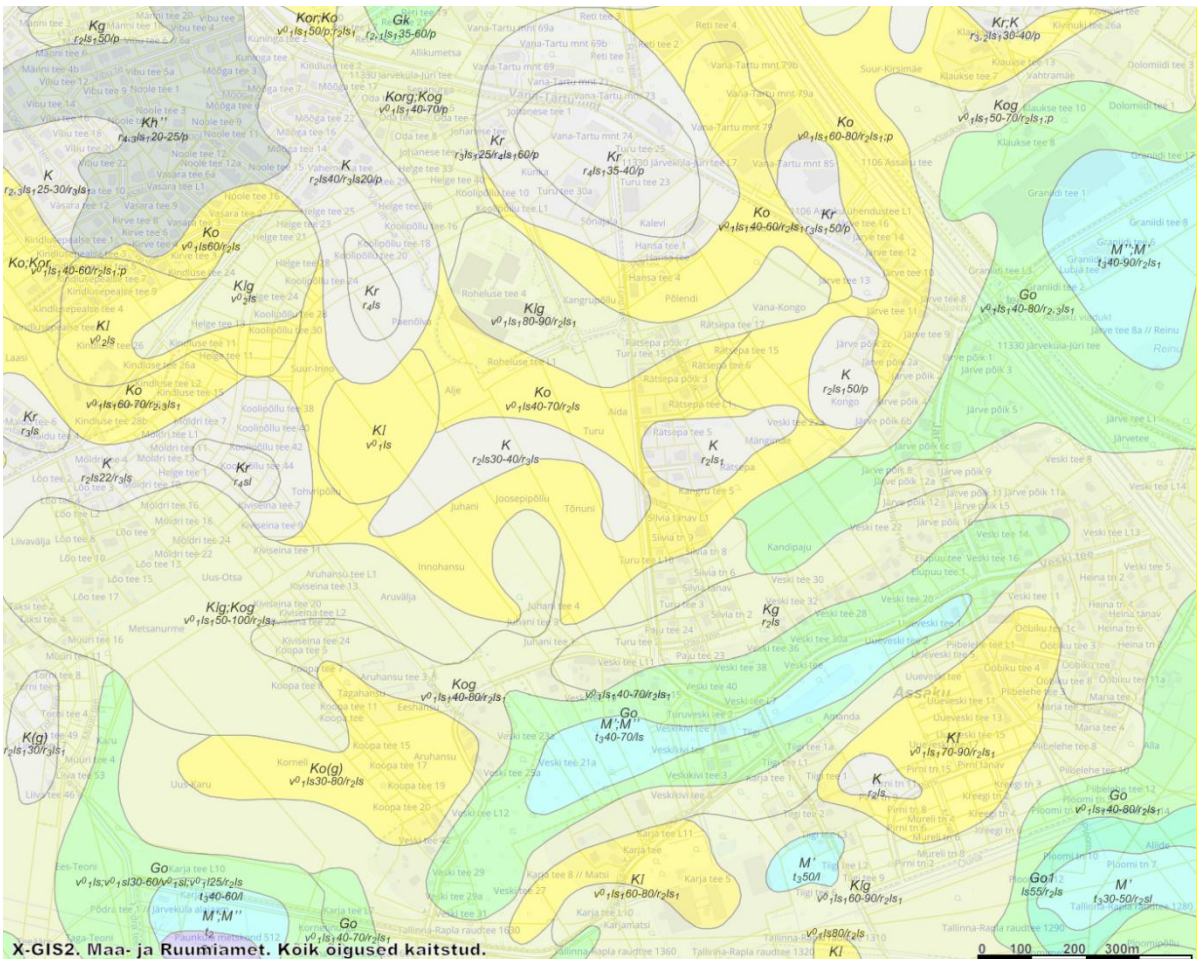
Geoloogia. Maa- ja Ruumiameti geoloogia rakenduse (möötkavas 1:50 000) andmete kohaselt (03.12.2025) paikneb planeeritav ala Harju lavamaal. Aluspõhjas on Ülem-Ordoviitsiumi ladestiku Kahula kihistu savikas lubjakivi ja mergel. Pinnakatteks on Järva kihistu Võrtsjärve alamkihistu liustikusetted ehk moreenid (saviliiv ja liivsavi, veerised ja munakad).

Maavarad. Detailplaneeringu alal ei asu maavarade leiukohti. Vastavalt Maa- ja Ruumiameti maardlate kaardirakenduse andmetele (03.12.2025) asub planeeringualast ca 2,6 km kaugusel kirde suunas kohaliku tähtsusega Rae turbatootmisala (reg. kaardi nr 280). Planeeritav tegevus ei oma mõju turbamaardlale. Planeeringualast ca 3,8 km kaugusel edelas asub Männiku liivakarjäär (reg. kaardi nr 109). Planeeritav tegevus ei oma mõju liivakarjäärile.



Joonis 2. Piirkonnas asuvad maavarad

Mullastik. Maa- ja Ruumiameti mullakaardi (03.12.2025) andmete kohaselt esineb planeeringualal leostunud muld (Ko), gleistunud leetjas muld (Klg), rähkmuld (K), gleistunud leostunud muld (Kog), leetjas muld (KI), koreserikas rähkmuld (Kr).



Joonis 3. Piirkonna mullastik

Radoon. Eesti pinnase radooniriski kaardi järgi on kogu Rae vald kõrge radoonisisaldusega pinnasel. Vastavalt Eesti standardile EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ on piiranguteta ehitustegevuseks lubatud radooni piirsaldus pinnaseõhus: 50 kBq/m³ ning hoonete elu-, puhke-, ja tööruumides radoonitase olema alla 300 Bq/m³.

Hoonete ruumiõhu radooni tase peab vastama ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud normidele.

2.4.2. Põhja- ja pinnavesi

Vastavalt Maa- ja Ruumiameti põhjavee kaitstuse kaardi andmetele (03.12.2025) jääb enamus planeeringualast kaitsmata põhjaveega alale ja vähesel määral nõrgalt kaitstud põhjaveega alale.

Planeeringualal on Ülem-Devoni veekompleksi, Narva veepideme ja Siluri-Ordoviitsiumi (S-O) veekompleksi lõhelised ja karstunud kivimid veeandvusega <0,1 ls-1m-1.

Lähim maaparandussüsteemi eesvool Kurna oja (MSP kood 4020059000010) on ca 1,7 km kaugusel lõunas. Lähim maaparandussüsteemide reguleeriv võrk Kurna I (MPS kood 4020059000010) on planeeritavast alast ca 1,7 km kaugusel lõunas.

Lähimad naaberkinnistutel asuvad puurkaevud on PRK0014559 ja PRK0014452 planeeritavast alast vastavalt ca 90 m ja 159 m kaugusel lääne suunas.

2.4.3. Heited: müra ja vibratsioon, õhusaaste, tahked jäätmed, nõrgvesi, ohtlikud ja suurõnnetuse ohuga ettevõtted, soojusaared

Müra. Rae valla välisõhus leviv müra on kaardistatud 2018. aastal valminud mürakaardi abil. Mürakaart kajastab 2016/2017. aasta olukorda, samuti on koostatud prognooskaart. Mürakaart kajastab riigimaanteedest, raudteest, Tallinna lennujaama lennuliiklusest ja olulisematest mürakaardi koostamisel kaardistatud tootmisettevõtetest tulenevat müra. Rae valla välisõhu mürakaardi kohaselt oli planeeritaval alal:

- 1) Liiklusemüra päevasel ajal kuni 50 dB, öisel ajal kuni 45 dB;
- 2) Liiklusemüra prognoosi kohaselt päevasel ajal kuni 55 dB, öisel ajal kuni 45dB.

Transpordiameti strateegilise mürakaardi 2022 kohaselt ulatub planeeritava ala idaosas maanteeliikluse müratase ööpäevasel ajal kuni 54 dB.

Planeeringualal ei ületa müratase Rae valla välisõhu mürakaardi ja Transpordiameti strateegilise mürakaardi 2022 kohaselt normtasemeid.

Vibratsioon. Planeeritava ala ümbruskonda ei jää vibratsiooni põhjustavaid objekte.

Õhusaaste. Keskkonnaotsuste infosüsteemi (KOTKAS) andmete kohaselt (03.12.2025) on lähim keskkonnaluba omav objekt United Motors AS-le kuuluv hoone, millele on väljastatud keskkonnaluba L.ÕV/300387.

Tahked jäätmed. Planeeritaval alal ei asu tahkeid jäätmeid. KOTKAS andmete kohaselt asub lähim jäätmekäitluskoht aadressil Rõõla tn 3 (metallijäätmete käitluskoht) ca 1,1 km kaugusel ida suunas, mida haldab Granulaator OÜ ning millele on väljastatud keskkonnaluba nr KL-513847.

Nõrgvesi. Planeeritaval alal ei ole nõrgvett.

Ohtlikud ja suurõnnetuse ohuga ettevõtted. Planeeritava ala läheduses ei asu ühtegi ohtlikku ega suurõnnetuse ohuga ettevõtet.

Soojussaared. Maa- ja Ruumiameti soojussaarte kaardirakenduse (03.12.2025) kohaselt on planeeringualal registreeritud soojussaarte olemasolu (temperatuur 30° C) 25/27. juuli 2014, 22/27. juuli 2018 ja 5/7. juuni 2019.

2.4.4. Rohevõrgustik, taimestik, sh võõrliigid ja loomastik

Rohevõrgustik. Detailplaneeringu ala ei asu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgsel rohevõrgustiku alal. Detailplaneeringu ala ei asu Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu järgsel rohevõrgustiku alal. Detailplaneeringu ala läbib loode- ja kirde-kagu suunaliselt Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kohane sini-rohekoridor (heleroheline täpitatud joon).



Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kohaselt on põhjapiirkond ette nähtud valdavalt suures osas hoonestada, ala on pigem niiske ning sademevee ärajuhtimiseks head tingimused puuduvad, on üldplaneeringuga ette nähtud sini-rohekoridorid. See tähendab, et aktiivse maakasutusega vaheldumisi jäetakse lineaarsed koridorid, mis toimivad ka eelvooluna ning puhveraladena aegadel, kui sademete hulk on suurem. Lahendus pakub valingvihmadest põhjustatud sademevee üleujutuste vältimise ja vähendamise võimalust. Elurikkuse suurendamiseks ja kliimamuutustega kohanemiseks tuleb üleüldiselt soodustada detailplaneeringutes ja ehitusprojektides kinnistustisestest kraavide ja tiikide rajamist või olemasolevate säilitamist. Koridorid on ühendatud suuremate kõrget rekreatiivset väärtust omavate aladega, kuhu on võimalik rajada täiendavad suuremad perspektiivsed veealad. Veealad saavad toimida samuti sademevee löökkoormuse puhveraladena. Sini-rohekoridoride osana tuleb planeerida jalgsiikluseks sobiv tee (nt multši- või kruusakattega) ning kõrghaljastust.

Taimestik. Detailplaneeringuala on enamus osas haritav maa, vähesel määral esineb kõrg- ja madalhaljastust. Planeeringu ala on suhteliselt lauge reljeefiga kõrguste vahemikus 44,5 m ... 49,5 m (möödetud EH2000 süsteemis). Detailplaneeringu ala on suures osas maatulundusmaa ja osaliselt elamumaa, maatulundusmaa, tootmismaa, transpordimaa ja vähesel määral ühiskondlike ehitiste maa, millest Maa- ja Ruumiameti kõlvikute kaardi järgi on haritavat maad ca 40,1 ha, muud maad ca 2,5 ha, looduslikku rohumaad ca 0,37 ha, õuemaad ca 0,07 ha.

Tegu on inimtegevusest mõjutatud keskkonnaga.

Loomastik. Planeeringualal elavad putukad ja erinevad närilised ning linnud. Võimalik, et planeeringuala kasutavad rändeteena ka väikeulukid (jäneseid jm).

2.4.5. Kaitstavad loodusobjektid, sh. Natura 2000 alad

Vastavalt looduskaitseaduse §-le 4 on kaitstavateks loodusobjektideks kaitsealad, hoiualad, kaitsealused liigid ja kivistised, püsielupaigad, kaitstavad looduse üksikobjektid ning kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid.

Keskonnaregistri ja Maa- ja Ruumiameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakenduse (04.12.2025) kohaselt ei asu detailplaneeringu alal ega ka vahetus läheduses kaitstavad loodusobjektid ega ka Natura 2000 võrgustiku alasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub. Lähimad kaitstavad loodusobjektid on rukkiräägu (*Crex crex*) leviala (EELIS kood KLO9131685) ca 345 m kaugusel lääne suunas ja hiireviu leviala (*Buteo buteo*) (EELIS kood KLO9131680) ca 1,4 km kaugusel kagu suunas ning lähim Natura 2000 ala on Natura elupaigatüüp (lood,alvarid, 6280) ca 800 m kaugusel põhja suunas ja Pirita loodusala (EELIS kood RAH0000039) ca 8,6 km kirde suunas.

2.4.6. Muinsus- ja miljööväärtused. Väärtusliku maastikud, pärandkooslused

Maa- ja Ruumiameti kultuurimälestiste kaardirakenduse (04.12.2025) andmetel asub lähim arheoloogiamälestis asulakoht (reg nr 18728) (koos kaitsevööndiga) planeeringualast ca 104 m kaugusel kagu suunas.

Väärtuslikud maastikud planeeritaval alal puuduvad.

Planeeringu ala kagu nurgas asub pärandkultuuri objekt tuuleveski (kood 653:TUV:003).

2.5. Strateegilise planeerimisdokumendi, sealhulgas jäätmekäitluse või veekaitsega seotud planeerimisdokumendi tähtsus Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel

Detailplaneeringuga kavandatu ei ole otseselt seotud jäätmekäitluse või veekaitsega ega Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide ülevõtmisega. Tulenevalt tegevuse iseloomust ei oma planeerimisdokument tähtsust Euroopa Liidu keskkonnavalaste õigusaktide nõuete ülevõtmisel. Detailplaneering on aluseks lähiaastate ehitustegevuseks ning keskkonnanõuetega on võimalik arvestada detailplaneeringu koostamise käigus.

3. STRATEEGILISE PLANEERIMISDOKUMENDI ELLUVIIMISEGA KAASNEV KESKKONNAMÕJU JA EELDATAVALT MÕJUTATAV ALA

3.1. Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, s.h kumulatiivne ja piiriülene mõju

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Turu, Veski, Koolipõllu, Kiviseina tee vahelisel alal ja Põlendi kinnistul olemasolevate maatulundusmaa, elamumaa, transpordimaa, tootmismaa ja ühiskondlike hoonete maa sihtotstarbega hoonestamata kinnistute ümberkruntimise teel moodustada elamumaa, ühiskondlike hoonete maa ning äri- ja elamumaa sihtotstarbega krundid ning piirkonda teenindavad üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega krundid. Elamumaa sihtotstarbega kruntidele on eesmärk määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused korter- ja ridaelamute ning üksikelamute ehitamiseks. Keskuse maa-alale määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused ühiskondliku hoone (kergejõustikuhall) ning äri- ja/või eluhoonete ehitamiseks. Kindluse kooli kõrval oleva keskuse ala lahendamiseks on ette nähtud arhitektuurivõistlus. Ühiskondlike hoonete maale määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused lasteaia või mõne muu ühiskondliku hoone ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala suurus on ligikaudu 43 ha. Detailplaneeringuala on enamuse osas haritav maa, vähesel määral esineb kõrg- ja madalhaljastust.

Detailplaneeringu alast läänepool paiknevad hoonestamata maatulundusmaa krunt ja elamumaa krundid, transpordimaa krundid ja hoonestatud tootmismaa krunt. Planeeringualast lõunapool paiknevad hoonestatud ja hoonestamata elamumaade ja maatulundusmaade krundid. Planeeringualast idapool paiknevad transpordimaa kinnistud, hoonestatud elamumaad ja hoonestamata maatulundusmaad. Detailplaneeringu alast põhjapool paiknevad hoonestatud ühiskondlike ehitiste maa ja transpordimaa kinnistud.

Detailplaneeringu lahendusega ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, sh näiteks ulatuslikku tootmistegevust, ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke ja müratasemetete suurenemist.

Detailplaneeringuga elluviidava tegevusega kaasnev mõju jaguneb kaheks: ehitusaegne ja kasutusaegne. Ehitustegevuse all tuleb mõista teede, trasside ja hoonete ehitamist ning haljasalade rajamist.

Mõju pinnakattele, maavaradele, mullastikule

Väljakaevatava pinnase maht ei ole teada, kuid pinnast on võimalik taaskasutada samal objektil tagasitäitena. Planeeritava ehitustegevuse käigus kasutatakse erinevaid maavarasid nagu liiv, paekivi (killustik), vesi jne, aga nende kasutamine ei oma olulist keskkonnamõju. Pinnasetööde mahud määratakse projekteerimise etapis. Enne ehitustööde algust tuleb viljakas pinnas ehitusalustelt platsidelt koorida ning kasutada seda ala haljastustöödel.

Kavandatava ehitustegevusega kaasneb osaliselt pinnase ümberpaigutamine, mille mõju on lokaalne, lühiajaline ja pöördumatu.

Ehitustegevuse käigus püsib pinnase saastumise oht territooriumil kasutatavate kemikaalidega (kütuste jms), mille käitlemisel tuleb järgida ohutusnõudeid ning kasutada ainult töökorras seadmeid ja masinaid.

Pinnasele rajatakse ehitised ja infrastruktuur. Kõvakattega tumedate pindade rajamisel maapinna asemel kaotame mulla peamised ökosüsteemi teenused, mistõttu üleujutuste ja soojussaarte mõju suureneb.

Ehitustegevuse käigus tuleb järgida ohutusnõudeid ning kasutada ainult töökorras seadmeid ja masinaid.

Seega on tegu lokaalse mõjuga, mis ei avalda laiemat negatiivset mõju ressursside kättesaadavusele või pinnase seisundile.

Tegevusega elluviidav ei oma mõju maavaradele.

Kasutusaegselt ei oma planeeringuga elluviidav tegevus olulist mõju pinnakattele, maavaradele ja mullastikule. Kasutusaegselt võib liiklusest tekkiv saaste ladestuda vahetult teeäärsele pinnasesse, kuid see ei oma olulist negatiivset mõju mullastikule ega põhjaveele.

Samuti ei looda tingimusi, mis võiksid põhjustada tuule või vee poolset erosiooni, mis omakorda mõjutaks pinnamoodi ja seeläbi maastikku.

Kliimamuutustega kohanemise arengukava aastani 2030 tuuakse välja (lk 13), et: „Kuumalained on üks peamisi tulevikukliima riske, mis on Eestis viimase kümnendi suvedel juba avaldunud. Selle sajandi keskpaigast alates kasvab nende sagedus oluliselt. Kuumalained võimenduvad linnades soojussaare efektina, mille suhtes on eriti tundlikud kroonilised haiged, väikelapsed ja eakam elanikkond, kelle seas suureneb haigestumise ja suremuse risk. Soojussaare efekti tekkimine seostub eelkõige linnade maakasutuse ja ehituslike iseärasustega, kus tehismaterjalid neelavad suurema osa päikesekiirgusest, mille tõttu kuumenevad transpordirajatised (teed, parklad) ja hooned (iseäranis nende tõrvakatused), mis omakorda kütavad üles õhu linnaruumis. 2014. aasta juuli kuumalaine uuring tõestas, et soojussaare efekt puudutab kõiki tiheasustusalasid,

mitte ainult suuremaid linnu. Kuumalainete negatiivset mõju süvendab praegu Eestis jälgitav ja tulevikus kiirenev rahvastiku vananemine ja linnastumine. Haigestumise ja suremuse vältimiseks tuleb linnades soojussaare efekti mõjusid leevendama asuda juba praegu, piirates planeeringu- ja ehituslahendustega soojuse akumulierumist ning rakendades linnakeskkonnas jahutavaid mikrokliimaatilisi meetmeid, säilitades ja laiendades rohealaseid, haljastust ja veekogusid.“

Maastikus kavandatakse planeeringuala mitmesuunaliselt läbivaid Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kohaseid kõrghaljastatud sini-rohekoridore või matkaradu koos võimalike sademevee puhverdamise veekogudega. Sini-rohekoridoride ja matkaradade ja võimalike veekogudega planeerimisega luuakse võimalus sademevee immutamiseks selle tekkekohas ja seeläbi väheneb mõju pinnakattele ja mullastikule säilitades osaliselt olemasoleva pinnakatte.

Mõju põhja- ja pinnaveele

Ehitustegevuse käigus põhja- ega pinnavee võttu ei toimu. Enne kanalisatsioonitrasside valmimist kogutakse töötajate olmega kaasnev reovesi kokku ning antakse üle nõuetele vastavasse purgimiskohta.

Reostustundlikkus on suur kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjavee tõttu. Ehitusaegsed avariid on võimalikud, kuid vähetõenäolised, seega on vähetõenäoline, et saaste jõuab põhjavette. Avariolukordadega kaasneda võiva põhjaveereostuse tekkimise tõenäosus tuleb viia tegevustoimingutega (juhendamine, hoolsus ehitustöödel jne) miinimumini. Ehitusaegne tegevus ei avalda eeldatavalt olulist mõju põhjaveele. Detailplaneeringus peab analüüsima planeeritava tegevuse ehitus- ja kasutusaegsete avariide võimalikkust ning mõju keskkonnale. Tegevuste (sh. ehitustegevuse) kavandamisel tuleb jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

Piirkonna kasutamise ajal ei võeta põhja- ega pinnavee ega juhita olmereovett pinnasesse ega veekogudesse.

Hoonete varustamine veega ning olmereovee ja sademevee kanaliseerimine toimub väljaehitatud ja perspektiivselt ehitatavate võrkude baasil vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, mistõttu ei esine täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski. Ühisveevärgiga liitumisel ei ole oodata joogivee nõuetele mittevastavust või veetarbimisest tulenevat olulist keskkonnamõju. Tekkiv reovesi puhastatakse käitlemisjaamas nõuetekohaselt, sellega ei kaasne reoveega olulist keskkonnamõju planeeritaval alal.

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“.

Tulenevalt kavandatava tegevuse iseloomust ei kaasne olulist negatiivset mõju piirkonna pinna- ja põhjaveele. Planeerimise käigus tuleb tähelepanu pöörata ala looduslikult kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveekihi reostumise vältimisele.

Piirkonna kasutamisega ei kaasne eeldatavalt negatiivset mõju pinna- ja põhjaveele.

Mõju heitmetele: müra ja vibratsioon, valgustus, õhusaaste, lõhn, tahked jäätmed, nõrgvesi

Müra. Ehitustegevuse käigus tekib müra ehitusmaterjalide vedamisel, erinevate paiksete ja liikuvate mehhanismide tööst, ehitustööriistade kasutamisest jne. Ehitustööde läbiviimisel on mürahäiring tõenäoline, kuivõrd liiklustihedus suureneb ehitusaegse transpordi võrra. Ehitusaegne müra võib olla kohati häiriv, kui tehakse mürarikkaid töid. Müratasem mõjutavad mitmed tegurid, näiteks kaugus müraallikast, teiste müraallikate olemasolu, aga ka ilmastikutingimused, pinnavormid, müratõkked jne. Kuna tegemist on

ehitustöödega tuleb lähtuda ehitamisel kehtestatud müra piirväärtustest. Piirkonda ehitamise mõju müratasemele on negatiivne, kuid tegu on lokaalse ja ajutise tegevusega.

Detailplaneeringu elluviimise tulemusel suureneb teataval määral liikluskoormus ning seeläbi mõjutatakse liikluskorraldust. Liikluse müra häiriv tegur on peamiselt seotud liikluskoormuse kasvuga piirkonnas, liikluse iseloomu ja mootorsõidukite liikide ning nende tehnilise seisukorraga. Liiklusest tulenevad müraallikad on: mootorimüra ning rehvide hõõrdumine vastu teekatet. Samad allikad põhjustavad ka vibratsiooni.

Kasutusaegne müra võib tekkida seadmetest (ventilatsioon, soojuspumbad jms). Tehnoseadmetest lähtuvad müratasemed peavad nii planeeritaval alal kui lähedalasuvatel müratundlike hoonetega aladel vastama keskkonnaministri määruse nr 71 lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria sihtväärtustele.

Tagada tuleb, et nii ehitustegevuse kui ka hilisema kasutamisega ei ületaks ümbruskonnas ja hoonetes keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja sotsiaalministri 01.10.2025 määrusega nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“ ning sotsiaalministri 12.11.2025 määruses nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“ toodud norme müra ja vibratsiooni osas.

Vibratsioon. Ehitustöödest põhjustatud vibratsiooni võivad tingida eelkõige aluspinnase tihendamine jms. Üldjuhul on kõige rangemad vibratsiooninormid hoonetele (vibratsioon, mis hooneid kahjustada võiks) üle 30 korra kõrgemad tasemest, mis on inimese poolt tajutav. Ehituse mõju vibratsioonile võib olla ajutiselt nõrgalt negatiivne. Tegu on lokaalse ja ajutise mõjuga. Piirkonna kasutamisega ei kaasne eeldatavalt vibratsiooniteket. Vähesel määral võib vibratsiooni tekitada ehitusaegne autotransport, kuid selle mõju on minimaalne ja ajutine.

Valgustus. Ehitustööde käigus võib toimuda ehitusobjekti valgustamine. Võrreldes olemasoleva olukorraga võib valgustusest tulenev mõju olla negatiivne, kuid see on lokaalne ja ajutine.

Maa-ala valgustamisega võib kaasneda kahepidine mõju: positiivne sotsiaalne mõju (turvalisuse ja turvatunde kasv) ning negatiivne keskkonnamõju (valgusreostus). Kinnistutele rajatavate hoonete ümbruse ja sõiduteede ning jalg- ja jalgrattateede valgus(reostus) võib suurendada ja osutada mõningal määral häirivaks. Kasutusaegne valgustatus on reeglina tavapärane, kuid vajab detailplaneeringu koostamise käigus analüüsimist ning vajadusel tuleb ette näha vastavad leevendusmeetmed.

Piirkonna valgustatusega võib kaasneda nõrk positiivne mõju ning nõrk negatiivne mõju.

Õhusaaste. Ehitustegevuse käigus tekib saasteaineid õhku (tahked osakesed, CO, NO_x jne). Erinevatel kütustel töötavad ehitusseadmed ja asfalteerimine võivad tekitada lõhnaäringuid. Ehitustööde käigus ei ole ette näha kiirgust. Eeldatavasti ei ole ehitustegevusest tulenev õhusaaste oluline, kuid kõige häirivam võib olla tahkete osakeste (tolm) heide.

Õhusaasteainete levik sõltub oluliselt meteoroloogilistest tingimustest (tuule kiirus ja suund, õhutemperatuur, õhuniiskus) ning on seetõttu pidevalt muutuv. Meteoroloogilised tingimused nagu õhutemperatuur, tuule suund ja kiirus määravad ära saasteainete püsimise ja levimise õhus. Tuulise ilmaga on saasteainete kontsentratsioonid reeglina madalamad, mis on tingitud parematest hajumistingimustest. Mida tugevam tuul, seda rohkem on õhus turbulentsid keeriseid ning seda kiiremini õhusaaste hajub. Oluline saaste hajumist soodustav tegur on ka päikesekiirgus, mis tekitab maapinna soojendamise kaudu tõusvaid õhuvoole. Seega tekivad kohalikud õhusaaste probleemid peamiselt ebasoodsatel ilmastikutingimustel. Atmosfääriõhu kaitse seaduse (§ 8) tähenduses loetakse ebasoodsateks ilmastikutingimusteks selliseid meteoroloogilisi tingimusi, mis võivad omavahelises lühiajalises koostoimes põhjustada teatud piirkonna

õhukvaliteedi halvenemist maapinnalähedases õhukihis. Sellised saasteainete akumulatsioonid soodustavad tingimused võivad näiteks omavahelises koostoimes olla temperatuuri inversioon vahetult maapinnalähedases õhukihis, vertikaalse turbulentsi puudumine ja tuulekiirus 0–2 m/s.

Välisõhu kvaliteeti reguleerib peaaesjalikult atmosfääriõhu kaitse seadus, mis seab välisõhu mõjutamise kohta esitatavad nõuded ning meetmed välisõhu kvaliteedi säilitamiseks ja parandamiseks. Antud seaduse alusel on kehtestatud õhukvaliteedi piirväärtused - saasteainete lubatav kogus välisõhu ruumalaühikus või pinnaühikule sadestunud saasteaine lubatav kogus, mis on kehtestatud teaduslike andmete alusel. Piirväärtuse kehtestamise eesmärk on vältida, ennetada või vähendada saasteaine ebasoodsat mõju inimese tervisele või keskkonnale. Piirväärtuse ületamisel eeldatakse olulise keskkonnahäiringu tekkimist.

Piirkonda ehitamise käigus võib tekkida mõningane negatiivne mõju tahkete osakeste (tolm) osas, mis on ajutine ja lokaalne. Piirkonna kasutamisega kaasneb neutraalne mõju.

Lõhn. Kavandatav tegevus ei too kaasa lõhna ega selle häiringuid.

Tahked jäätmed. Ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed kogutakse kokku, sorteeritakse ja antakse üle nõuetekohasele jäätmekäitlejale. Olmejäätmeid tekib ehitustegevuse käigus eeldatavalt vähe. Tekkivate jäätmete kogused ei ole teada. Nii detailplaneeringuga kavandatud ehitustegevuse kui hilisema kasutamise käigus tekkivad jäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale seadusandlusele. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatava ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud jäätmeseaduses ning Rae valla jäätmehoolduseeskirjas, kus on välja toodud ka konkreetsed tegevused. Kavandatava tegevuse jäätmete- ja energiamahukust on võimalik piirata kasutades parimaid võimalikke tehnoloogiaid. Nõuetekohasel käitllemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust.

Piirkonna ehitamise ja kasutusaegne tekkiv mõju jäätmetele on neutraalne.

Mõju rohevõrgustikule, taimestikule ja loomastikule

Rohevõrgustik. Detailplaneeringu ala ei asu Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu järgsel rohevõrgustiku alal, seega pole eeldatavalt ette näha olulist mõju rohevõrgustikule.

Taimestik. Mõju taimestikule avaldub peamiselt ehitustegevuse käigus. Teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede kasvukohti.

Mõju olemasolevale taimestikule on lokaalselt pöördumatu ja negatiivne. Maastikus kavandatakse planeeringuala mitmesuunaliselt läbivaid Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kohaseid kõrghaljastatud sini-rohekoridore või matkaradu koos võimalike sademevee puhverdamise veekogudega. Sini-rohekoridoride ja matkaradade ja võimalike veekogudega planeerimisega luuakse võimalus sademevee immutamiseks selle tekkekohas ja seeläbi väheneb mõju pinnakattele ja mullastikule säilitades osaliselt olemasoleva pinnakatte.

Järveküla Turu, Veski, Koolipõllu, Kiviseina teega piirneva ala ja Põlendi kinnistu ning lähiala detailplaneeringu algatamise korralduse lisas 2 seatakse tingimus olemasoleva haljastuse maksimaalseks säilitamiseks. Samuti seatakse tingimused planeeritavate elamumaadele, keskusemaa kruntidele ja ühiskondlike ehitiste maa kruntidele kõrg- ja madalhaljastuse rajamiseks ja sätestatakse keskuse maa kruntidele minimaalne haljasala suurus. Samuti nähakse ette teemaade koosseisu kõrghaljastuse rajamine ja tänava äärsete puude säilimine.

Kasutusaegselt uue haljastuse taastamisel ja rajamisel on lokaalne, püsiv ja positiivne mõju.

Loomastik. Ei ole teada, et planeeringualal oleks loomastiku jaoks olulised elupaigad või toitumisalad. Eeldatavasti võivad planeeringualal olla väikeloomastiku (hiired) ja putukate elupaigad. Häiringud lindudele ja loomadele võivad tulla ehitusajal – see on lühiajaline, negatiivne ja lokaalne.

Ilmne on asjaolu, et hoonete ehitamine mõjutab ala väikeloomastikku ja linnustikku negatiivselt, kuna vähenevad senised pesakohtadeks, toitumiseks ja varjumiseks sobilikud biotoopide areaalid. Planeeritaval alal kavandatakse haljasalad, sini-rohekoridorid ja matkarajad vähendavad negatiivset mõju loomastikule ja linnustikule pakkudes mõningasel määral toitumis- ja varjumisaladid.

Mõju kaitstavatele loodusobjektidele, s.h Natura 2000 aladele

Keskonnaregistri ja Maa- ja Ruumiameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakenduse (05.12.2025) kohaselt ei asu detailplaneeringu alal ega ka vahetus läheduses kaitstavad loodusobjektid ega ka Natura 2000 võrgustiku alasid.

Ehitusaegne tegevus (sh materjalide vedu) ei mõjuta eemalolevaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid. Kasutusaegne tegevus ei mõjuta eemalolevaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid.

Mõju muinsus- ja miljööväärtustele. Väärtuslikele maastikele, pärandkooslustele

Ehitusaegne tegevus (sh materjalide vedu) ja kasutusaegne tegevus ei mõjuta arheoloogiamälestisi.

Detailplaneeringu alal ei ole väärtuslikke maastikuid. Planeeringuala kagunurgas asub pärandkultuuri objekt tuuleveski (kood 653:TUV:003). Detailplaneeringu menetluse arvestatakse pärandkultuuri objekti väärtustega ja ei ole ette näha olulist mõju pärandkultuuri objektile.

Sotsiaalmajanduslik mõju

Detailplaneeringu lahendusega kavandatakse elamumaa, ühiskondlike hoonete maa ning äri- ja elamumaa sihtotstarbega krundid ning piirkonda teenindavad üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega krundid. Elamumaa sihtotstarbega kruntidele on eesmärk määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused korter- ja ridaelamute ning üksikelamute ehitamiseks. Keskuse maa-alale määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused ühiskondliku hoone (kergejõustikuhall) ning äri- ja/või eluhoonete ehitamiseks. Ühiskondlike hoonete maale määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused lasteaia või mõne muu ühiskondliku hoone ehitamiseks. Detailplaneeringu lahendusega kavandatakse kõrval olevate elurajoonidega sidusalt ühendatud uus elurajoon. Detailplaneeringuga kavandatakse planeeringuala mitmesuunaliselt läbivaid kõrghaljastatud sini-rohekoridore või matkaradu koos võimalike sademevee puhverdamise veekogudega luues seeläbi omavahel seotud avaliku kasutusega haljasalade süsteemi, tugevdades piirkonna ruumilist sidusust ja soodustades tervislikke eluviise ning -harjumusi. Samuti edendab rahvastiku tervislikke eluviise kavandatavad ühiskondlikud ehitised (sh. kergejõustikuhall), mis võimaldavad harrastada terviseporti ja luues kaasaegsed treeningvõimalused.

3.2. Oht inimese tervisele või keskkonnale, sealhulgas õnnetuste esinemise võimalikkus

Planeeritava tegevusega kaasneva keskkonnamõju võib jagada eelkõige kaheks -ehitiste ehitamisega (trasside ja hoonete rajamine) ja ehitiste hilisema kasutamisega seotud mõjudeks. Arvestades planeeritavat ala ümbritseva ala kasutust, ei too detailplaneeringu elluviimine (sh planeeritavate trasside ja hoonete ehitamine ja nende hilisem kasutamine) kaasa olulisi mõjusid.

Nagu iga ehitustegevuse käigus, ei saa täielikult välistada avariiolekordasid. Võimalikud avariiolekordad (nt ehitusmasinate lekked, inimlik hooletus) ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused on vajalik detailplaneeringu koostamise käigus läbi kaaluda. Ehitustegevuse käigus tuleb järjepidevalt kontrollida seadmete korrasolekut

ning ehitustegevuse planeerimisel valida keskkonda vähimal võimalikul viisil mõjutavad lahendused. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust (nt lekete näol). Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega.

Õhusaaste on tõenäoline ehitustegevuse protsessis ehitusmasinate kasutuse tõttu. Valmishitatud ehitiste kasutamisel võib esineda teatud määral transpordist tulenevat müra- ja valgusreostust.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud (õhusaaste, valgusreostus, müra, vibratsioon, lõhn), mis võivad tekitada ohtu inimese tervisele ei suurene määral, mida saab pidada oluliseks. Samuti on väike õnnetuste esinemise tõenäosus.

Detailplaneeringuga kavandatud tegevuse kasutusaegset ohtu tervisele või keskkonnale ei ole ette näha. Piirkonnas suureneb sõidukite arv, mis tekitavad müra ja õhusaastet, kuid see ei suurene määral, mis võiks olla inimesele või keskkonnale olulise mõjuga. Kasutusaegselt võivad õnnetused esineda veevariide, tulekahjude vm sarnase korral.

Kavandatava tegevuse elluviimise käigus tekkida võivate suurõnnetuste või katastroofide oht on väike. Kavandatav tegevus ei soodusta katastroofide või suurõnnetuste tekkimist.

Maa- ja Ruumiameti ohtlike käitiste, veevarustuse, veeohutuse kaardirakenduse järgi ei jää kavandatav tegevus ühegi ohtliku käitise ohualasse.

Kliimamuutustest põhjustatud suurõnnetuste või katastroofide oht hädaolukorra seaduse mõistes on väike.

3.3. Mõju suurus ja ruumiline ulatus, s.h geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond

Detailplaneeringuga kavandatu elluviimise mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole suur ning piirdub enamike tegurite osas planeeringualaga. Kõige suurema ruumilise ulatusega on ehitusaegsed mõjud müra ja õhusaaste osas. Müra ja õhusaaste võivad hinnanguliselt kanduda soodsate tingimuste puhul 300 – 500 m kaugusele (sõltuvad tuule suunast, tugevusest, õhurõhust jne).

Detailplaneeringu realiseerimise sotsiaalmajanduslik mõju on pigem positiivne. Detailplaneeringuga kavandatakse planeeringuala mitmesuunaliselt läbivaid kõrghaljastatud sini-rohekoridore või matkaradu koos võimalike sademevee puhverdamise veekogudega luues seeläbi omavahel seotud avaliku kasutusega haljasalade süsteemi, tugevdades piirkonna ruumilist sidusust ja soodustades tervislikke eluviise ning -harjumusi. Samuti edendab rahvastiku tervislikke eluviise kavandatavad ühiskondlikud ehitised (sh. kergejõustikuhall), mis võimaldavad harrastada terviseporti ja luues kaasaegsed treeningvõimalused.

3.4. Eeldatavalt mõjutava ala väärtus ja tundlikkus, sealhulgas looduslikud iseärasused, kultuuripärand ja intensiivne maakasutus

Arendustegevuse tulemusena muutub osaliselt olemasolev maakasutus – peamiselt haritava maana kasutuses olev olemasolev maatulundusmaa, elamumaa, transpordimaa, tootmismaa ja ühiskondlike ehitiste maa asendub ümberkruntimise teel elamumaa, ühiskondlike hoonete maa ning äri- ja elamumaa sihtotstarbega kruntidega ning piirkonda teenindavate üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega kruntidega. Olemasolevad kooslused hävivad osaliselt. Planeeringuga nähakse ette kõrg- ja madalhaljastuse rajamist, sini-rohekoridoride, matkaradade, võimalike veekogude rajamist. Planeeringuga luuakse arvestatavale osale Järveküla elanikkonnale võimalus kavandatavatel matkaradadel ja ühiskondlikes hoonetes (sh. kergejõustikuhall) harrastada tervisesport ja luues kaasaegsed treeningvõimalused.

Planeeringualal ei paikne maardlaid ega looduskaitseobjekte.

Negatiivset mõju kasvupinnasele saab vähendada kasvupinnase eemaldamisega, ladustamisega kuhilates ja selle hilisema kasutamisega haljastustöödel. Eemaldatud pinnast (sõltuvalt materjalist) on võimalik kasutada osaliselt kohapeal täite- ja tasandustöödel. Täpne mõju suurus ja ulatus ei ole teada, kuid see ei ole eeldatavalt oluliselt negatiivne.

3.5. Mõju kaitstavatele loodusobjektidele

Keskkonnaregistri ja Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse andmete (05.12.2025) kohaselt ei asu detailplaneeringu alal ega ka vahetus läheduses kaitstavad loodusobjekte, mistõttu mõju neile puudub.

3.6. Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale

Keskkonnaregistri ja Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse andmete (05.12.2025) kohaselt ei asu detailplaneeringu alal ega ka vahetus läheduses Natura 2000 võrgustiku alasid, mistõttu mõju neile puudub.

4. KeHJS § 33 LÕIKES 6 NIMETATUD ASUTUSTE SEISUKOHAD

Detailplaneeringu koostamise algatamise ja KSH algatamata jätmise korralduse eelnõu koos lisadega saadeti kirjaga 12.12.2025 nr 6-8/14 seisukoha kujundamiseks Keskkonnaametile.

Keskkonnaamet on 07.01.2026 edastatud kirjas nr 6-5/25/23522-2 seisukohal, et menetletava Turu, Veski, Koolipõllu, Kiviseina teega piirneva ala ja Põlendi kinnistu ning lähiala detailplaneeringuga ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju (KeHJS § 2² mõistes) ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimismenetluse käigus planeerimisseaduse § 126 lg-s 1 määratud ülesannete täitmisel.

Keskkonnaamet toob oma kirjas välja, et planeeringuala jääb kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega alale. Esitatud materjalide kohaselt ei ole ette nähtud uute puurkaevude rajamist ega heitvee juhtimist pinnasesse või veekogudesse, vaid liitumist ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Eelhindangus on toodud: *Hoonete varustamine veega ning olmereovee ja sademevee kanaliseerimine toimub väljaehitatud ja perspektiivselt ehitatavate võrkude baasil vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele, mistõttu ei esine täiendavat pinnasereostuse või põhjaveereostuse riski.* Ehitustegevusel peab rakendama tavapäraseid meetmeid, et vältida pinna- ja põhjaveereostumist. KSH eelhindangut on vastavalt märkusele täiendatud.

5.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE, PROJEKTEERIMISE JA EHTUS-TEGEVUSE KÄIGUS VAJALIKUD KESKKONNAKAITSELISED TEGEVUSED

5.1. Detailplaneeringu raames teostatavad uuringud on toodud käesoleva korralduse lisa 2 punktis 8.

5.2. Läbi kaaluda võimalikud avariolukorrad ning nende vältimise meetmed ja nende esinemise korral käitumise reeglid.

5.3. Ette näha meetmed põhjavee kaitseks, kuna planeeritav ala paikneb enamuse osas kaitsmata ja vähesel määral nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Tegevuste kavandamisel tuleb jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi.

5.4. 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.

5.5. Tagada ümbruskonnas ja hoonetes keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja sotsiaalministri 01.10.2025 määrusega nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“ ning sotsiaalministri 12.11.2025 määruses nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“ toodud normid müra ja vibratsiooni osas.

5.6. Tagada kasutusaegsed õhukvaliteedi tasemete väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määruse nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispiirid“ nõuetele.

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

5.8. 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. 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“.

5.9. Parklate rajamisel ja sademevete ärajuhtimisel tuleb lähtuda kehtivast standardist EVS 843 „Linnatänavad“ ja EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk“. Puhta ja reostunud sademevee segunemist tuleb vältida. Äravoolu reguleerimiseks ja sademevee immutamiseks/puhastamiseks vajalike rajatiste ruumivajadusega tuleb planeerimisel arvestada.

5.10. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldamine eelistatult kinnistutel või kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistule, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine.

5.11. Eesti pinnase radooniriski kaardi järgi on kogu Rae vald kõrge radoonisisaldusega pinnasel (50 - 250 kBq/m³). Hoone ruumiõhu radooni tase peab vastama ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 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 radooniohutu keskkond hoonete siseruumides, rakendades vastavaid kehtiva standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid.

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

5.13. Puude ja põõsaste raie puhul arvestada looduskaitseaduse § 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.

5.14. Lahendada nii ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine kui ka 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.

5.15. Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel säilitada maksimaalselt olemasolevat haljastust.

5.16. Näha ette meetmed soojussaarte minimeerimiseks.

5.17. Analüüsida lähtuvalt planeeritavast tegevusest keskkonnalubade taotlemise vajadust.

LÖPPJÄRELDUS

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole alust eeldada detailplaneeringu elluviimisel keskkonnaseisundi olulist kahjustamist s.h pinnase ja õhu saastumist, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist ning ei ole eeldada valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kavandatav tegevus ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitseobjekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ümbritsevale keskkonnale ei ole teadaoleva info põhjal oluline ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamiseks Järveküla Turu, Veski, Koolipõllu, Kiviseina teega piirneva ala ja Põlendi kinnistu ning lähiala detailplaneeringu osas.

Rae Vallavalitsusele teadaolevast informatsioonist tulenevalt saab järeldada, et kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt ja käesoleva lisa 1 peatükis 5 toodu osas detailplaneeringu koostamise, projekteerimise ja ehitustegevuse käigus.

Koostas:

Astrid Promet

planeeringute spetsialist

LÄHTESEISUKOHAD

Järveküla Turu, Veski, Koolipõllu, Kiviseina teega piirneva ala ja Põlendi kinnistu ning lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Turu, Veski, Koolipõllu, Kiviseina tee vahelisel alal ja Põlendi kinnistul olemasolevate maatulundusmaa, elamumaa, transpordimaa, tootmismaa ja ühiskondlike hoonete maa sihtotstarbega hoonestamata kinnistute ümberkruntimise teel moodustada elamumaa, ühiskondlike hoonete maa ning äri- ja elamumaa sihtotstarbega krundid ning piirkonda teenindavad üldkasutatava maa ja transpordimaa sihtotstarbega krundid. Elamumaa sihtotstarbega kruntidele on eesmärk määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused korter- ja ridaelamute ning üksikelamute ehitamiseks. Keskuse maa-alale määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused ühiskondliku hoone (kergejõustikuhall) ning äri- ja/või eluhoonete ehitamiseks. Kindluse kooli kõrval oleva keskuse ala lahendamiseks on ette nähtud arhitektuurivõistlus. Ühiskondlike hoonete maale määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused lasteaia või mõne muu ühiskondliku hoone ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala suurus on ligikaudu 43 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarveteks on määratud korterelamumaa (Ek), ridaelamumaa (Er), väikeelamumaa (Ev), keskusemaa (C), ühiskondliku hoone maa (AA), kõrge rekreatiivse väärtusega haljasala maa (H) ja transpordimaa (L). Väike osa planeeringualast asub teise etapina väljaehitataval alal (EV2).

Üldplaneeringuga määratud maa-ala juhtotstarbeid on lubatud planeeringuala ulatuses ümber paigutada, kui need jäävad sarnasesse suurusjärku ja arvestatakse eelkõige planeeritavat elamisühikute suhet seda teenindavasse alasse.

Planeeringuala asub tervikuna Assaku keskuse piirkonnas P5, osa sellest (keskuseala) Assaku aleviku keskuselal A3, mis on tõmbekeskus üldplaneeringu lõuna- ja läänepoolsetele aladele. Assaku keskusealal võib 70% alast moodustada elamumaa, kuid 30% peab moodustama piirkonda teenindav ärimaa ala, ühiskondliku hoone maa-ala, roheala. Seletuskirja ptk 5.1.1. kohaselt on lubatud väiksema koormusindeksiga hoonestuse rajamine elamumaal, kui see on piirkonda sobilik: nt ridaelamumaale väikeelamute ja korterelamumaale rida- ja väikeelamute rajamine.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT, PLANEERINGUALA SUURUS JA KONTAKTVÖÖND

2.1.1. Planeeritav ala asub Rae vallas Järvekülas Turu tee, Veski tee ja Koolipõllu, Kiviseina tee vahelisel alal ja Põlendi kinnistul. Juurdepääs alale on Turu teelt, Roheluse tee valmishitatud lõigult, Veski teelt ning Aruhansu teelt.

2.1.2. Planeeringuala hõlmab:

- Põlendi kinnistut, suurusega 14 000 m², katastritunnus 65301:001:0183, registriosa nr 12012702, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;

- Tõnuni kinnistut, suurusega 44 880 m², katastritunnus 65301:001:5216, registriosa nr 16828850, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Paenõlva kinnistut, suurusega 24 229 m², katastritunnus 65301:001:5289, registriosa nr 16840350, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Alje kinnistut, suurusega 9 416 m², katastritunnus 65301:001:5273, registriosa nr 16838750, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Joosepipõllu kinnistut, suurusega 4,20 ha, katastritunnus 65301:001:3033, registriosa nr 13909802, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Juhani kinnistut, suurusega 70 423 m², katastritunnus 65301:001:5251, registriosa nr 16836650, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Juhani tee 3 kinnistut, suurusega 1 786 m², katastritunnus 65301:001:4242, registriosa nr 6571950, sihtotstarve 100% elamumaa;
- Juhani tee katastriüksust, suurusega 1 699 m², katastritunnus 65301:001:4238, registriosa nr 9736102, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Veski tee L15 katastriüksust, suurusega 1208 m², katastritunnus 65301:001:4244, registriosa nr 9736102, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Juhani tee 4 kinnistut, suurusega 1 726 m², katastritunnus 65301:001:4243, registriosa nr 6572050, sihtotstarve 100% elamumaa;
- Juhani tee 1 kinnistut, suurusega 1 501 m², katastritunnus 65301:001:4239, registriosa nr 6571750, sihtotstarve 100% elamumaa;
- Juhani tee 2 kinnistut, suurusega 1 500 m², katastritunnus 65301:001:4240, registriosa nr 6571850, sihtotstarve 100% elamumaa;
- Juhani tee 2a kinnistut, suurusega 53 m², katastritunnus 65301:001:4241, registriosa nr 6571650, sihtotstarve 100 % tootmismaa;
- Suur-Inno kinnistut, suurusega 1 655 m², katastritunnus 65301:001:5272, registriosa nr 16838650, sihtotstarve 100 % maatulundusmaa;
- Innohansu kinnistut, suurusega 70 335 m², katastritunnus 65301:001:5228, registriosa nr 16834650, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Tohvripõllu kinnistut suurusega 16 298 m², katastritunnus 65301:001:5209, registriosa nr 16833150, sihtotstarve maatulundusmaa 100%;
- Aruvälja kinnistut, suurusega 2,94 ha, katastritunnus 65301:001:1118, registriosa nr 10285302, sihtotstarve 100% tootmismaa;
- Aruhansu tee L1 kinnistut, suurusega 6 609 m², katastritunnus 65301:001:5284, registriosa nr 16839850, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Kiviseina tee 7 kinnistut, suurusega 1 360 m², katastritunnus 65301:001:5208, registriosa nr 16833050, sihtotstarve 100% elamumaa;
- Kiviseina tee 9 kinnistut, suurusega 4 164 m², katastritunnus 65301:001:5271, registriosa nr 16838550, sihtotstarve 100% elamumaa;
- Kiviseina tee 14 kinnistut, suurusega 1100 m², katastritunnus 65301:001:5177, registriosa nr 16830050, sihtotstarve 100% elamumaa;
- kinnistut registriosa nr 16625250, mille koosseisu kuuluvad:
 - Kiviseina tee 11 katastriüksus, suurusega 4434 m², katastritunnus 65301:001:2594, sihtotstarve 100% elamumaa;
 - Kiviseina tee 13 katastriüksus, suurusega 4492 m², katastritunnus 65301:001:2596, sihtotstarve 100% elamumaa;
 - Kiviseina tee 15 katastriüksus, suurusega 4671 m², katastritunnus 65301:001:2598, sihtotstarve 100% elamumaa;
 - Kiviseina tee 16 katastriüksus, suurusega 1505 m², katastritunnus 65301:001:2599, sihtotstarve 100% elamumaa;
 - Kiviseina tee 16a katastriüksus, suurusega 28 m², katastritunnus 65301:001:2601, sihtotstarve 100% elamumaa;
 - Kiviseina tee 17 katastriüksus, suurusega 4840 m², katastritunnus 65301:001:2602, sihtotstarve 100% elamumaa;
 - Kiviseina tee 18 katastriüksus, suurusega 1601 m², katastritunnus 65301:001:2603, sihtotstarve 100% elamumaa;

- Kiviseina tee 20 katastriüksus, suurusega 1541 m², katastritunnus 65301:001:2604, sihtotstarve 100% elamumaa;
- Kiviseina tee 22 katastriüksus, suurusega 1597 m², katastritunnus 65301:001:2605, sihtotstarve 100% elamumaa;
- Kiviseina tee 24 katastriüksus, suurusega 1500 m², katastritunnus 65301:001:2606, sihtotstarve 100% elamumaa;
- Kiviseina tee 26 katastriüksus, suurusega 1585 m², katastritunnus 65301:001:2607, sihtotstarve 100% elamumaa;
- Kiviseina tee L2 katastriüksus, suurusega 2148 m², katastritunnus 65301:001:2609, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Müürilille tee L1 katastriüksus, suurusega 3573 m², katastritunnus 65301:001:2612, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Turu tee 2 kinnistut, suurusega 2462 m², katastritunnus 65301:001:3546, registriosa nr 367650, sihtotstarve 100% ühiskondlike ehitiste maa;
- Turu tee 17 kinnistu osa, kogu suurusega 597 m², katastritunnus 65301:001:1308, registriosa nr 10050502, sihtotstarve 100% üldkasutatav maa;
- Turu tee 17a kinnistut, suurusega 20 m², katastritunnus 65301:001:1307, registriosa nr 10050402, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Turu tee L10 kinnistu osa, kogu suurusega 4397 m², katastritunnus 65301:001:3041, registriosa 13964902, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Turu kinnistut, suurusega 32 223 m², katastritunnus 65301:001:5222, registriosa nr 16834150, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Aida kinnistut, suurusega 5949 m², katastritunnus 65301:001:4195, registriosa nr 6404850, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Kiviseina tee L1 kinnistut, suurusega 1891 m², katastritunnus 65301:001:5180, registriosa nr 16830350, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Veski tee kinnistu osa, kogu suurusega 11 602 m², katastritunnus 65301:001:2989, registriosa nr 13594502, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Veski tee L11 kinnistut, suurusega 1844 m², katastritunnus 65301:001:3206, registriosa nr 14270502, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Roheluse tee L1 kinnistut, suurusega 4220 m², katastritunnus 65301:001:5258, registriosa nr 16837350, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- ja sellega funktsionaalselt seotud alasid.

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

2.1.4. Planeeringuala suurus on ligikaudu 43 ha.

2.2. HOONESTUS, HALJASTUS, TEHNOVÕRGUD JA PIIRANGUD

Ehitisregistri andmetel asub Turu tee 2 kinnistul ait-kuur (EHR kood 120261989) ja veski (EHR kood 120261983). Kinnistud on osaliselt kaetud kõrg- ja madalhaljastusega.

Kinnistuni on rajatud vee- ja kanalisatsiooni võrgud, gaasitorustik.

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum;
- piiratud asjaõigusega ala;
- geodeetilise märgi kaitsevöönd;
- ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd;
- sideehitise kaitsevöönd;
- elektripaigaldise kaitsevöönd;
- gaasipaigaldise kaitsevöönd.



Joonis 1. Detailplaneeringu ala piir ja kontaktvööndi piir

3. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

3.1. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA MUUD ALUSMATERJALID

1. Planeerimisseadus;
2. Ehitusseadustik;
3. Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsus nr 134);
4. Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas (Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11);
5. Haljastuse hindamise meetodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);
6. 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. Kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud;
15. Muud asjakohased õigusaktid, standardid, normatiivid.

4. NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS

4.1. ÜLDISED TINGIMUSED

4.1.1. Kindluse kooli ja pargi ümbrusest on üldplaneeringuga kavandatud kujundada Peetri piirkonna sporditegevuse tõmbekeskus. Soositud teenused piirkonnas on väljakud, pargid- ja haljasalad, noorte- ja spordikeskus, jalgpallistaadion, kergejõustiku hall.

4.1.2. Planeeringus maakasutuse tingimuste määramisel arvestada, et üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve sisaldab ka seda teenindavat maad (nt teed ja transpordi alune maa). Eraldi transpordimaa juhtotstarve on määratud vaid jaotusmagistraalidele; sisetänavad määratakse detailplaneeringuga.

4.1.3. Planeering peab tagama piirkonna elanike teenindamiseks vajalike funktsioonide (kaubandus, teenindus, ühiskondlikud hooned, kultuuri- ja spordihooned, haljasalad, parkmets, mänguväljakud jms) kavandamise ning nende ruumilise sidususe.

4.1.4. Suurematele elamualadele määratakse sotsiaalmaa ja/või ärimaa kõrvalfunktsioonid vähemalt 8% ulatuses elamumaa pinnast.

4.1.5. Kõrvalfunktsioonidega alade paiknemine tuleb planeeringus selgelt määratleda, et tagada piirkonnas täisväärtuslikud ja mitmekesised elamistingimused.

4.1.6. Elamumaale (krundile) on lubatud kuni 20% ulatuses rajada elamuala toimimiseks vajalikke kõrvalfunktsioone (sotsiaalmaa ja/või ärimaa), sealhulgas elanikke teenindavaid äri-, teenindus- ja kaubandusettevõtteid ning ühiskondlikke hooned. Elamistingimusi halvendavad äritegevused ei ole lubatud.

4.1.7. Linnalise kaubandus- ja ärifunktsiooni ning segahoonestuse kavandamine tuleb suunata Turu tee ja Vana-Tartu maantee äärde, kus teenusfunktsioonil on parim toimivuspotentsiaal ja juurdepääs, sh ühistranspordiga.

4.1.8. Põlendi kinnistu lahendus siduda ülejäänud detailplaneeringu ala lahendusega.

4.1.9. Detailplaneeringu koosseisus esitada planeeringu elluviimise tegevuskava ja planeeringu elluviimiseks vajalikud kokkulepped, määrata planeeringu elluviimise etapid, arvestades avaliku ruumi, tehnovõrkude, juurdepääsuteede ja kõrvalfunktsioonide väljaehitamise järjekorda ja üldplaneeringu etapilisust.

4.2. KESKUSEALA

4.2.1. Parima arhitektuurse ja/või linnaehitusliku lahenduse leidmiseks ning hea nüüdisaegse arhitektuurse taseme tagamiseks tuleb ala arendajal korraldada Kooli kõrvale kavandatava keskuseala hoonestuse ja väliruumi planeeringulahenduse saamiseks arhitektuurivõistlus. Arhitektuurivõistluse korraldamisel tuleb lähtuda Eesti arhitektuurivõistluste juhendist. Arhitektuurikonkursi lähteülesande koostamisse ja žüriisse peab olema kaasatud vähemalt üks Rae valla esindaja. Arhitektuurikonkursi viib läbi, korraldab ja rahastab huvitatud isik.

4.2.2. Arhitektuurivõistlusega tuleb alale kavandada sporditegevuse suunitlusega ühiskondlik või ärihoone (kergejõustikuhall), kus võivad asuda ka äripinnad (nt sporditarvete kauplus, treeningteenused), ning seda teenindav väliruum. Lisaks spordihoonele saab lahenduse ruumilisel ja funktsionaalsel sobivusel ja üldplaneeringu tingimustele vastavusel kavandada alale eraldi ärihooneid. Detailplaneeringu koostamisel võib keskuseala lahendamisel tekkida võimalus kavandada eluhooned ja elamumaa sihtotstarbega krunt või krundid.

4.2.3. Detailplaneeringus määrata spordihoone krundi sihtotstarvete jaotus piisavalt paindlikult, et võimaldada sisekergejõustikuhalli haldamist nii vallal kui ka ettevõtetel.

4.2.4. Keskuseala hoonestus sh Põlendi kinnistul, kavandada eelistatult perimetraalse hoonestusena, et kujundada aktiivne tänavaruum ja luua uut avalikku või poolavalikku ruumi.

4.2.5. Ehitusõiguse määramisel arvestada nii võimaliku kergejõustikuhalli funktsiooni kui ka teiste kaasaegse elukeskkonna jaoks soovitatavate lisateenuste jaoks vajalike ehituslike tingimustega selleks, et detailplaneeringu kehtestamise järgselt oleks keskusemaale võimalik rajada selle hetke tegelikke vajadusi arvestav hoonestus.

4.2.6. Planeeringu seletuskirjas kirjeldada kergejõustikuhalli vajadusi: 200 m jooksurada, heiteala kuulitõukele, venitus-soojendusala, võimlemisala, üldkehalise treeningu ala, sangpommi ala, jõusaal. Välialale kavandatakse viskealad (vasar ja ketas), soojendus, välijõusaal, multširada.

4.2.7. Ehitistele juurdepääsude kavandamisel tagada liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused.

4.3. KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

4.3.1. Detailplaneeringu ülesannete lahendamisel võtta aluseks planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 126 lõige 1. Planeeritavale krundile määrata ehitusõigus *PlanS* § 126 lõike 4 kohaselt. Lisaks määrata krundi täisehitus, hoonete korruselisus ja arhitektuursed kujundusprintsüübid. Kruntide moodustamine ja ehitusõigus anda detailplaneeringu põhijoonisel tabeli kujul.

4.3.2. Kindluse kooliga piirneva keskuseala krundistruktuur lahendada vastavalt arhitektuurivõistluse tulemusele.

4.3.3. Määrata hoonestusala ja võimalik hoonete (sh abihoonete) paiknemine, lähtuda olemasolevast teekaitsevööndist ja ehitusjoonest, arvestada seejuures reljeefi, ilmakaarte, tehnovõrkude ning juurdepääsutee asukohaga. Hoonestusala määramisel arvestada krundi piire, tuleohutuskujasid, insolatsioonitingimusi, tehnovõrke ning juurdepääsuteed. Elamute hoonestusala planeerimisel lähtuda Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu seletuskirja Tabelist 2 ja Joonisest 4. Eluhoonete ja abihoonete ning mahuliste rajatiste paigutus peab looma loogiliselt toimiva hooviala. Hoonete asendiplaanilisel kavandamisel tuleb arvestada naabrite privaatsusvajadusega (sh arvestada naaberelamute akende paiknemisega) ja insolatsiooninõuetega. Võimalikud hoonete, abihoonete ja rajatiste asukohad esitada joonistel graafiliselt.

4.3.4. Planeeritavatel elamumaa kruntidel määrata ehitisealune pind ja täisehitus, hoonete arhitektuursed parameetrid ja kujundusprintsüübid (korruselisus, maksimaalne kõrgus, välisviimistlus).

4.3.5. Hoonete arv krundil on reeglina (v.a keskuseala) 1 põhihoone. Lähtuvalt konkreetse ala üldisest kontseptsioonist, mida on planeeringus selgitatud, võib Rae Vallavalitsus kaaluda teistsugust lahendust. Seda ei käsitleta üldplaneeringu põhilahenduse muutmisena. Mitme eluhoone kavandamisel ühele krundile on võimalik optimaalsemalt lahendada mitmed teemad. Ühiste hoovialade, juurdepääsude, parkimisalade kavandamisel puudub vajadus nende kasutamiseks servituutide seadmiseks. Moodustada saab mõistlikuma kujuga krundid. Igale korter- või ridaelamule ei ole vaja rajada oma prügimaja, grillinurka vmt, vaid neid saab kasutada ühiselt ning selliselt luua paremad eeldused kogukonnatunde tekkimiseks, tekib võimalusi kohtuda ja suhelda teiste elanikega. Võimalik on jagada paremini ühistu halduskulusid. Võimalik on saavutada väiksem halduskoormus, kuna hiljem vallale üleantavate tänavate ja muu taristu maht on väiksem.

4.3.6. Vajadusel määrata kohustuslikud ehitusjooned.

4.3.7. Detailplaneeringu koosseisus anda kontaktvööndi analüüs krundistruktuuri ja hoonestuse kohta joonisel ja seletuskirjas.

4.3.8. Kruntide ehitusõiguse määramisel arvestada alljärgnevate näitajatega:

TABEL 1: Elamumaa sihtotstarbega krundi ehitusõiguse näitajad:

Krundi maakasutuse juhtotstarve	elamumaa		
	korterelamumaa (EK)	ridaelamumaa (Er)	väikeelamu maa (EE)
Lubatud krundi kasutuse sihtotstarve			
Krundi minimaalne suurus (m ²)	2000	2000	1200
Krundi suurim lubatud hoonestustihedus/ täisehitusprotsent (%) / koormusindeks	25% / 350	25% / 600	10-25%, vt ÜP tabel 3
Hoonete ¹ suurim lubatud arv krundil, põhihoone / abihoone	vastavalt üldisele kontseptsioonile, määrata planeeringuga / 2		1 / 2

¹ Sh ehitusloakohustusega hooned

Hoonete ² suurim lubatud ehitisealune pind krundi kohta (m ²)	Määrata planeeringuga		vt ÜP tabel 3
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus olemasolevast maapinnast (m)	12, tagada sujuv üleminek madalamale hoonestusele	põhihoone 9	põhihoone 9
	abihoone 5		
Hoonete suurim lubatud sügavus olemasolevast maapinnast (m)	Vajadusel määrata planeeringuga		
Hoonete suurim lubatud maapealne / maa-alune ³ korruselisus	põhihoone 2-3* / - 1; *3. korrus kuni 50% ulatuses	põhihoone 2/-1	põhihoone 2/-1
	abihoone 1 / -1		
Hoonete katuse tüübid	Määrata planeeringuga		
Hoonete absoluutkõrguse vahemik (m)			
Hoonete tuleohutus			

TABEL 2: Keskusemaa ala ja ühiskondlike ehitiste maa-ala kruntide ehitusõiguse määramisel arvestada alljärgnevate näitajatega:

Krundi/ala maakasutuse juhtotstarve	Keskuse maa-ala		Ühiskondlike ehitiste maa (Üh)
Lubatud krundi või ala kasutuse sihtotstarve	Ühiskondlike ehitiste maa (Üh) vähemalt 70%; äri- ja teenindusmaa (Ä) ja korterelamumaa (EK) kokku kuni 30%	Äri- ja korterelamu maa (Ä ja EK)	Ühiskondlike ehitiste maa (Üh),
Krundi suurus (m ²)	Määrata planeeringuga, kergejõustikuhalli krunt min 15 000	Määrata planeeringuga	Määrata planeeringuga
Krundi hoonestustihedus/ Krundi täisehitusprotsent (%) / koormusindeks	50%	50% / 250	60%
Hoonete ⁴ suurim lubatud arv krundil, põhihoone / abihoone	Määrata planeeringuga / 1		1 / määrata planeeringuga
Hoonete ⁵ suurim lubatud ehitisealune pind krundi või ala kohta (m ²)	10 700, sh kergejõustikuhall ca 7000 m ²	Määrata planeeringuga	
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus olemasolevast maapinnast (m)	põhihoone 12*	põhihoone 12	põhihoone 12

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

³ Elamispiindasid maa-alustele korrustele rajada ei ole lubatud.

⁴ Sh ehitusloakohustusega hooned

⁵ Sh ehitusloakohustusega hooned, kõik hooned, sh abihooned ja sellised rajatised nagu paviljonid, varikatused jne arvestatakse krundi suurimasse lubatud ehitisealusesse pinda;

	*kergejõustiku halli kõrgus võib olla põhjendatud juhul kuni 15		
	abihoone 5		
Hoonete suurim lubatud sügavus olemasolevast maapinnast (m)	Vajadusel määrata planeeringuga		
Hoonete suurim lubatud maapealne / maa-alune ⁶ korruselisus	põhihoone 3 / -1;		3 / -1
	abihoone 1 / -1		
Hoonete katuse tüübid	Määrata planeeringuga		
Hoonete absoluutkõrguse vahemik (m)			
Hoonete tuleohutus			

4.3.9. Ehitusprojekti koostamiseks tuleb planeeringus määrata konkreetsed tingimused, mis kirjeldavad soovitud ruumilist lahendust piisava täpsusega.

4.3.10. Hoonestuse kavandamisel ja hoonestustingimuste määramisel tuleb arvestada olemasoleva väljakujunenud keskkonnaga ning tagada stiililt ühtne ja keskkonda sobiv lahendus. Abihooned ja mahulised rajatised peavad arhitektuurselt haakuma elamuga. Võib kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Värvilahenduses eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone.

4.3.11. Määrata detailplaneeringus tingimus hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“), arvestada aastal 2020 kehtima hakanud liginullenergiahoone projekteerimismõetega; eluruumide kavandamisel arvestada majandus- ja kommunikatsiooniministeeriumi 2020. aasta „Ruumi otsese päikesevalguse (insolatsiooni) kestuse arvutamise juhendiga“, standardiga EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid.

4.3.12. Suuremate hoonete (ärihooned, ühiskondlikud hooned, korterelamud) fassaadid tuleb liigendada nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. Hoone esinduslik fassaad kujundada tänavate poolsele küljele, kus tuleb kasutada ka esinduslikemaid materjale.

4.3.13. Rida- ja kortermajade juures eelistada ühiseid suuremaid abihooneid.

4.3.14. Rida- ja korterelamutele on kohustuslik ette näha panipaigad, määrata tingimus ehitusprojekti koostamiseks lahendada panipaigad hoones või abihoonetena.

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

4.3.16. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

4.4. HALJASTUS JA HEAKORD

4.4.1. Piirkonna teenindamiseks kavandada sidusad haljasalad, mänguväljaku alad, mis moodustaks kõrvalasuva planeeringuga ühtse rohekoridori, pargi- ja/või puhkeala.

4.4.2. Integreerida kavandatav pargiala piirkonna üldkasutatavate hoonetega (kool, planeeritav spordihoone). Näha pargialale ette üldkasutatavate haljasalade atraktsioonid ja valgustus, jalg- ja jalgrattateed, linnamööbel, rattahoidjad, võimalikult pikad ja katkestusteta valgustatud jooksu- ja suusarajad, mängu- ja spordiväljakud (võrkpall, korvpall), välijõusaal-treeningkeskus (OMNIGYM). Määrata põhimõtteliselt kiire ja aeglase liikumise alad. Lahendused täpsustatakse detailplaneeringu koostamisel ja edasisel projekteerimisel.

⁶ Elamispiindasid maa-alustele korrustele rajada ei ole lubatud.

4.4.3. Pargi kooli poolsele küljele näha ette amfiteatrilaadne väliõppeklass koos lavaga. Rajatised kanda planeeringu põhijoonisele ruumivajaduse hindamiseks.

4.4.4. Kruntide vahelised rohekoridorid võivad olla kitsamad kui kavandada suurem/laiem pargiala, esialgsel hinnangul piisab 10–15 m laiusest koridorist, kuid sõltub ka piirneva krundi elamutüübist, kas kavandatud on piirded.

4.4.5. Lahendada üldplaneeringuga ette nähtud planeeringuala läbiv sini-rohekoridor koos avaliku kasutusega liikumiskoridoriga, siduda ümbritsevate aladega ja Põlendi kinnistuga.

4.4.6. Detailplaneeringu koosseisus välja töötada tänavate ja teede haljastuspõhimõtted.

4.4.7. Peateede (jaotusmagistraal ja jaotustänav) ääres on kohustuslik puude rivi teemaa koosseisus. Teemaale ettenähtud kõrghaljastus peab jääma teemaale, arvestada tuleb tehnovõrkude kaitsevööndiga ning vastavate istutuspiirangutega.

4.4.8. Eraldada peamistel liikumisteedel jalg- ja jalgrattatee sõiduteest haljastusega.

4.4.9. Suured avaparklad liigendada väiksemateks üksusteks, kasutades haljasribasid, põõsasarinnet ning kõrghaljastust meeldiva miljöö ja varju andva keskkonna loomiseks. Parkimisalade liigendamisel haljastusega arvestatakse, et hilisem hoolduse korraldamine oleks otstarbekalt lihtne.

4.4.10. 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.

4.4.11. Näha ette Veski tänava äärsete puude säilitamine, määrata vastavad tingimused ehitusprojekti koostamisel arvestamiseks.

4.4.12. Haljastuse planeerimisel lähtuda Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrusest nr 11 „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas“.

4.4.13. 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“. Näha ette keskusemaa krundi iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu, täiskasvanukõrgusega minimaalselt 6 m, istikute kõrgus minimaalselt 3 m. Keskusemaa kruntidel vähemalt 15% krundi pindalast määrata haljasalaks. Elamualade kontaktvööndis peab minimaalselt 40% haljasalast olema kaetud kõrghaljastusega. Haljastuse protsendist kinnipidamine ja kõrghaljastuse rajamine on oluline soojusaarte tekkimise vältimiseks.

4.5. PIIRDDED

4.5.1. Määrata piirete vajadus, rajamise tingimused ja ühtsed arhitektuursed nõuded vastavalt hoonete kasutusotstarbele: ridaelamutel ja ärihoonetel ei ole piirded kohustuslikud, korterelamute kruntidel ei ole piirded lubatud, keskusealal on piirdeid lubatud planeerida vaid mõjuval põhjusel. Piirde üldise keelu puhul võib mõjuval põhjusel (nt turvalisuse eesmärgil väikelaste mängualad) rajada piirde kõrgusega kuni 1,5 m. Põhijoonisel näidata võimalike piirete asukohad, määrata tingimus ehitusprojekti koostamiseks, et väravad ei tohi avaneda tee poole.

4.5.2. Piirde kõrgus on elamutel kuni 1,5 m. Materjalikäsituselt arvestada hoone ning naaberpiirete lahendusega. Kahepere- ja ridaelamu bokside vahel lubatud hekk või kuni 1,0 m kõrgused piirded. Hekkide kavandamisel arvestada samade kõrguse põhimõtetega. Elupuude hekid ei ole soovitatavad.

4.5.3. Lahendada heakorrastus ja olmeprügi kogumine. Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit 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.

4.6. LIIKLUSKORRALDUS

4.6.1. Kavandada planeeritavate kruntide juurdepääsuks uus kvartalisisene teede võrgustik ning moodustada transpordimaa krundid. Teede, parkimiskohtade vms liiklusruumi kavandamisel lähtuda standardist EVS 843 Linnatänavad ja Põhjapiirkonna üldplaneeringu tänavalõigetest.

4.6.2. Tänavaruum tuleb kujundada jalakäijasõbralikuks väljakuliseks ruumiks, kus jalakäigualasid tuleb laiendada, rajada tänavahaljastust, väikevorme, mitmekesistada ruumi kasutusvõimalusi ning parendada jalgratta- ja jalgteede ühendusi naaberaladega.

4.6.3. Roheluse tee ümbersuunamine üldplaneeringus näidatud asukohast on põhjendatud parema funktsionaalse ja ruumilise sidususe tagamiseks.

4.6.4. Tänavatel kasutada liiklust rahustavaid meetmeid, näiteks šikaanid, erinevad teekatted, teekitsendused, tee kuju muutmine, avaliku kasutusega parkimiskohad jne

4.6.5. Mahasõitude kavandamisel arvestada jalakäijate ja jalgratturite ohutusega; kruntidele kavandatav mahasõit peab olema 3,5–5 m laiune.

4.6.6. Kooli ümbrus ja selle ees olev tänav/parkla/juurdepääs pargile jne integreerida planeeringu lahendusse.

4.6.7. Detailplaneeringu põhijoonisel ja kontaktvööndi analüüsi joonisel esitada bussiliinide ja -peatuste asukohad.

4.6.8. Jalgratta- ja jalgteed peavad moodustama sidusa ruumi ning tuleb loogiliselt ja otse ühendada naaberaladele planeeritud või välja ehitatud jalg- ja jalgrattatee võrgustikuga, vt näiteks Helgi tee L1, Leedri tee L2 jt. Seoseid näidata kontaktvööndi analüüsi joonisel.

4.6.9. Kruntide vahele kavandada läbipääsud oluliste liikumisteede kasutamise tagamiseks.

4.6.10. Parkimine lahendada oma krundil, või põhjendatud juhul mitme hoone ühisel parklas. Äri- ja elamumaa ühel krundil koos planeerimisel on võimalik kaaluda ristkasutusega parkimist.

4.6.11. Parkimiskohtade manööverdusruum võib ulatuda kvartalisisese tänavaga maale.

4.6.12. Keskusemaa aladel eelistada võimalusel parkimise lahendamist maa-alusel korrusel.

4.6.13. Kindluse kooli kõrvale keskusealale kavandada väiksem ristkasutuses parkla haljasala, kooli, spordihoone teenindamiseks.

4.6.14. Tänavate äärde kavandada avaliku kasutusega parkimiskohad.

4.6.15. Kavandada korterelamute kruntide vahel eelmises lahenduses olnud läbipääse.

4.6.16. Avaliku kasutusega rohealale näha ette (rendi) jalgratastele ja tõukeratastele parkla.

4.6.17. Käsitleda detailplaneeringus elektriautode, tõukerataste ja -jalgrataste laadimistaristu kavandamise vajadust, tagada keskusealal laadimise võimalus 10% parkimise mahust, määrata tingimused ehitusprojekti koostamiseks.

4.6.18. Detailplaneeringu lahenduse koostamisel lähtuda säästvat liikuvust ja ligipääsetavust käsitlevast Rae valla liikuvusuuringust (kättesaadav:

<https://rae.ee/sites/default/files/documents/2025-07/Rae%20valla%20liikuvusuuring%202025.pdf>).

4.6.19. Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas esitada parkimiskohtade arv. Parkimine, sh jalgrataste parkimine lahendada omal krundil vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimismääradele lähtuvalt EVS 843 Linnatänavad.

4.7 TEHNOVÕRGUD

4.7.1. 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 projekterija võrguvaldajatelt vastavalt nende vahelisele lepingule.

4.7.2. Tehno võrgud vee- ja kanalisatsiooni osas lahendada ühisvõrkude baasil. Tehniliste tingimuste osas pöörduda AS ELVESO poole.

4.7.3. Elektrivarustus lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele.

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

4.7.5. Kavandatavate hoonete soojavarustus lahendada võimalikult keskkonnasäästlikult vastavalt tellija soovidele.

4.7.6. Lahendada tuleb vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaažvee kõrvaldus kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademevee ärajuhtimisel tuleb lähtuda kehtivast standardist EVS 848 „Väliskanalisatsioonivõrk“. Puhta ja reostunud sademevee segunemist tuleb vältida. Äravoolu reguleerimiseks ja sademevee immutamise/puhastamiseks vajalike rajatiste ruumivajadusega tuleb planeerimisel arvestada. Olemasolevat maapinda võib tõsta maksimaalselt 0,5 m hoonestusala piires. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada 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.

4.7.7. Tuletõrje veevarustus lahendada vastavalt kehtivatele nõuetele.

5. NÕUTAVAD DETAILPLANEERINGU KOOSKÕLASTUSED

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
Päästeameti Põhja päästekeskus Terviseamet 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.

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. NÕUTAV DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

6.1. Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest. Joonistest on vajalik esitada situatsiooniskeem, kontaktvõõndi 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 detailplaneeringu paberandjal (värviline trükk) koos PlanS § 135 lõike 4 kohase planeeringulahenduse ruumilise illustatsiooniga.

6.4. Detailplaneering esitatakse kehtestamiseks digitaalselt riigihalduse ministri 17.10.2019 määruse nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ kohaselt ja paberandjal 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 meetodika 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”.
4. Liiklusuuring, mis sisaldab nii olemasolevaid, kui ka perspektiivseid liiklussageduse tasemeid ning hindama mõjusid olemasolevale ja kavandatavale taristule.
5. Liikvusuuring, mis:
 - a. kaardistab olulisemad funktsioonid planeeringualal ja selle mõjupiirkonnas (elukohad, töökohad, haridusasutused, ühistranspordi peatused, äri- ja teenindusüksused jms) ning määratleda nendest tulenevad peamised liikumisvood ja liiklusmahud;
 - b. analüüsib planeeringulahenduse mõju olemasolevale ja kavandatavale taristule. Seejuures tuleb esitada ettepanekud planeeringulahenduse muutmiseks või täpsustamiseks, et säiliks toimivad ühendused jalgsi, jalgrattaga ja mootorsõidukiga liikumiseks, eelistatult oleks tagatud ohutud ja sidusad liikumisvõimalused jalgsi ja rattaga liikujatele (sh kvaliteetsed ülekäigurajad, jalg- ja jalgrattateede sidusus, ohutud ülekäigukohad); planeeringuala sees oleks tagatud ohutud ja loogilised liikumisvõimalused kõigile liiklejatele, lähtudes 8–80 printsibiist;
 - c. täpsustab vajalikud muudatused planeeringu elluviimiseks, sealhulgas: ohutute ja toimivate ristmike kavandamine, ühenduste tagamine olemasoleva ja kavandatava taristuga, vajadusel täiendavate liikluskorralduslike lahenduste või rajatiste kavandamine.

6. Perspektiivse müra uuring planeeringuala põhja- ja idaosas, kuna piirkonda uute hoonete rajamine võib suurendada piirkonna liikluskoormust ning sellega kaasnevat müra.

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 menetlusdokumentidega, alla laadida detailplaneeringu materjale ning saada infot detailplaneeringu menetlusstaadiumi kohta.

10. LÄHTESEISUKOHTADE KEHTIVUS

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.

Koostas:

Kristel Ratassepp

planeeringute arhitekt