



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

17. veebruar 2026 nr 267

Järveküla Kangrupõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on esitanud taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks, mis on Rae valla dokumendihaldussüsteemis registreeritud 02.09.2025 numbriga 6-1/5723.

Planeeringuala moodustab:

- Kangrupõllu kinnistu, suurusega 2.96 ha, katastritunnus 65301:001:4196, registriosa nr 1514402, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Turu tee L2 kinnistu, suurusega 985 m², katastritunnus 65301:001:3711, registriosa nr 2814250, sihtotstarve 100% transpordimaa;
- Koolipõllu tee L1 kinnistu osa, kogu suurusega 10 091 m², katastritunnus 65301:001:5179, registriosa nr 16830250, sihtotstarve 100% transpordimaa ja lähiala.

Planeeringualal kehtib Koolipõllu tee L1 kinnistu osas Rae Vallavalitsuse 10.07.2019 korraldusega nr 857 kehtestatud Turu, Kindluse, Liiva ja Veski tee vahelise ala I etapi detailplaneering.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada maatulundusmaa sihtotstarbega Kangrupõllu kinnistu elamumaa, ärimaa ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks, määrata kavandatavatele elamu- ja ärimaa kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused ärihoonete ja korterelamute ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala suurus on ligikaudu 3,6 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on osaliselt keskusemaa (C) ja osaliselt transpordimaa (L), sest detailplaneeringu lahenduses planeeritakse ärihooneid ja korterelamuid ning moodustatakse olemasolevale teele transpordimaa.

Detailplaneeringu raames on vajalik teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus, vajadusel teostada pinnaseõhust radoonitaseme mõõtmised, teostada liiklusuuring, et hinnata mõju olemasolevale taristule. Täiendavate uuringute vajadus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei ole vajalik koostada detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut ning detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust. Keskkonnaningimusi tagavad nõuded seatakse detailplaneeringu koostamise käigus arvestades muuhulgas korralduse lisa 1 punktis 10 toodut.

Detailplaneeringu:

1. Koostamise algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Rae Vallavalitsus (aadress Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301, Harjumaa);
2. Koostaja on Optimal Projekt OÜ (aadress Kristiine linnaosa, Tallinn, Harju maakond, 10615, Keemia tn 4).

Arvestades eeltoodut ja lähtudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 4; planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1-4 ja 10, § 125 lõige 1 punktist 1, § 126, § 127 lõigetest 1 ja 2, §-st 128 lõigetest 1 ja 5-8; keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 2 punktist 10, § 33 lõike 2 punktist 4 ja lõigetest 3-6, § 35 lõigetest 3 ja 5-7 ; Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ § 13 punktist 2, Rae Vallavolikogu 02.12.2025 otsusest nr 14 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1; Rae vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringust; Rae valla, huvitatud isiku(te) ning detailplaneeringu koostaja Optimal Projekt OÜ, vahel sõlmitud ja 29.01.2026 jõustunud lepingust; huvitatud isiku taotlusest; Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaameti ettepanekust ning olles tutvunud korralduse lisas olevate detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadega, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Algatada Järveküla Kangrupõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine Harjumaal Rae vallas ligikaudu 3,6 ha suuruse ala planeerimiseks.
2. Kinnitada Järveküla Kangrupõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad, vastavalt korralduse lisale 1.
3. Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaametil teavitada detailplaneeringu algatamisest ja lähteseisukohtade kinnitamisest planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi, väljaandes Ametlikud Teadaanded, ajalehtedes Rae Sõnumid ja Harju Elu ja Rae valla veebilehel.
4. Korraldusega on võimalik tutvuda Rae valla veebilehel <https://rae.ee> ja tööpäevadel Rae Vallavalitsuses aadressil Aruküla tee 9, Jüri alevik, Rae vald, 75301 Harjumaa.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
6. Korralduse peale võib esitada Rae Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saada, 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

LÄHTESEISUKOHAD

Järveküla Kangrupõllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada maatulundusmaa sihtotstarbega Kangrupõllu kinnistu elamumaa, ärimaa ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks, määrata kavandatavatele elamu- ja ärimaa kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused ärihoonete ja korterelamute ehitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on osaliselt keskusemaa (C) ja osaliselt transpordimaa (L), sest detailplaneeringu lahenduses planeeritakse ärihooneid ja korterelamuid ning moodustatakse olemasolevatele teedele transpordimaa sihtotstarbega krundid.

Keskusemaa on segakasutusega ala, kuhu võib kavandada elamuid, kaubandus-, teenindus-, vaba-aja harrastusega seonduvaid ettevõtteid ja asutusi, ühiskondlikke hooneid, parklaid, parke, haljasalaid, mängu- ja spordiväljakuid. Keskuseala on nii teenus- kui liikuvuskeskus. Avalik ruum on igaühele kasutamiseks mõeldud terviklik ja sidus välisruum, mis koosneb tänavatest, jalgratta- ja jalgteedest ning nendega seotud teenustest, külaplatsidest ja väljakutest, rohe- ja pargialadest, mänguväljakutest ning muudest samalaadsetest paikadest. Keskusemaa hoonestus tuleb pigem planeerida perimeetriselt, et moodustuks aktiivne tänavaruum, hoonete arv krundil planeerida vastavalt üldisele kontseptsioonile kogu alal.

Planeeringuala asub tervikuna Assaku keskuse piirkonnas P5, Roheluse teest põhja poole jääv osa Assaku aleviku keskuslal A3, mis on tõmbekeskus üldplaneeringu lõuna- ja läänepoolsetele aladele. Läbi ala on planeeritud uus jaotusmagistraaltee Roheluse tee, mis ühendab omavahel Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteed ja Karja teed ning suunab liikluse eemale Assaku aleviku lõunapoolsetel aladel paiknevatest väikeelamutest. Piirkonnas on olemas Järveküla lasteaed ja Kindluse kool. Kooli ümbrusest peaks kujunema Peetri kandi sporditegevusele suunatud tõmbekeskus. Vana-Tartu mnt ääres kulgeb perspektiivne autonoomne ühistransport (tramm, BRT, iseliikuv buss) ja asuvad olemasolevad ja perspektiivsed ühistranspordi peatused.

Assaku keskusealal võib 70% alast moodustada elamumaa, kuid 30% peab moodustama piirkonda teenindav ärimaa ala, ühiskondliku hoone maa-ala, roheala.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT, PLANEERINGUALA SUURUS JA KONTAKTVÖÖND

2.1.1. Planeeritav ala asub Rae vallas, Järvekülas Turu tee ja Koolipõllu tee vahelisel alal, ala läbib Roheluse tee lõik. Juurdepääs on ümbritsevatelt teedelt.

2.1.2. Planeeringuala moodustab:

- Kangrupõllu kinnistu, suurusega 2.96 ha, katastritunnus 65301:001:4196, registriosa nr 1514402, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- Turu tee L2 kinnistu, suurusega 985 m², katastritunnus 65301:001:3711, registriosa nr 2814250, sihtotstarve 100% transpordimaa;

- Koolipõllu tee L1 kinnistu osa, kogu suurusega 10 091 m², katastritunnus 65301:001:5179, registriosa nr 16830250, sihtotstarve 100% transpordimaa.

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

2.1.4. Planeeringuala suurus on ligikaudu 3,6 ha.



Joonis 1. Detailplaneeringu ala piir ja kontaktvööndi piir

2.2. HOONESTUS, HALJASTUS, TEHNOVÕRGUD JA PIIRANGUD

Ehitisregistri andmetel kinnistutel hoonestust ei paikne, rajatistest on ehitisregistrisse kantud teed ja mitmed tehnovõrkude rajatised: veetorustik, sademeveetorustik, kanalisatsioonitorustik, gaasitorustik, hüdrant. Kinnistutel ei kasva esialgsel hinnangul kõrg- ega madalhaljastust.

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum;
- sundvalduse ala;
- piiratud asjaõigusega ala, isiklik kasutusõigus (maakaabelliin, jaotus- ja liitumiskilbid);
- ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd;
- sideehitise kaitsevöönd;
- elektripaigaldise kaitsevöönd;
- gaasipaigaldise kaitsevöönd.

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. Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
7. Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine ((Rae Vallavolikogu 19.11.2024 määrus nr 51);
8. Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024–2035 (Rae Vallavolikogu 20.05.2024 määrus nr 46);
9. Rae valla jäätmehoolduseeskiri (Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73);
10. Rae valla kliima- ja energiakava 2030;
11. Rae valla liikuvusuuring 2025, kättesaadav: <https://rae.ee/sites/default/files/documents/2025-07/Rae%20valla%20liikuvusuuring%202025.pdf>;
12. Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23);
13. Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13);
14. Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14);
15. Kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud;
16. Muud asjakohased õigusaktid, standardid, normatiivid.

4. NÕUDED MAA-ALA PLANEERIMISEKS

4.1. ÜLDISED TINGIMUSED

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

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

4.1.3. Detailplaneeringu koosseisus esitada planeeringu elluviimise tegevuskava ja planeeringu elluviimiseks vajalikud kokkulepped, määrata planeeringu elluviimise etapid.

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

4.1.5. Keskusemaa hoonestamisel ei ole lubatud elamistingimusi halvendavat äritegevust ning tootmistegevust.

4.1.6. Ehitusprojekti koostamiseks tuleb planeeringus määrata konkreetset tingimused, mis kirjeldavad soovitud ruumilist lahendust piisava täpsusega.

4.1.7. Määrata tingimus ehitusprojekti koostamiseks kavandada varjend, kui püstitatakse elamu või muu avalik või erihoone, mille suletud netopind on vähemalt 1200 m².

4.1.8. Määrata detailplaneeringus tingimus hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“), arvestada kehtivate liginullenergiahoone projekteerimismõnõudega; 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.

4.1.9. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

4.2. KRUNDIJAOTUS JA HOONESTUS

4.2.1. Hoonestusala määramisel arvestada krundi piire, tuleohutuskujasid, insolatsioonitingimusi, tehnovõrke ning juurdepääsuteed. Hoonete asendiplaanilisel kavandamisel tuleb arvestada naabrite privaatsusvajadusega (sh arvestada naaberelamute akende paiknemisega) ja insolatsiooninõuetega. Näidata võimalikud hoonete (sh abihoonete) ja rajatiste asukohad joonistel graafiliselt. Eluhoonete ja abihoonete ning mahuliste rajatiste paigutus peab looma loogiliselt toimiva hooviala. Keskuseala hoonestus kavandada eelistatult perimetraalsena, et kujundada aktiivne tänavaruum ja luua uut avalikku või poolavalikku ruumi.

4.2.2. Linnaline kaubandus- ja ärifunktsiooni ning segahoonestus kavandada Turu tee äärde, kus teenusfunktsioonil on parim toimivuspotsiaal ja juurdepääs, sh ühistranspordiga. Põhjapoolne ärihoone kavandada Turu tee ja Roheluse tee ringristmiku nurka peegelpildis L-kujuliselt, suhestuma ristmiku ja Vana-Kongo ja Vana-Tartu mnt 80 kinnistute ning Järveküla Kalevi kinnistu ja lähiala detailplaneeringus (DP1041) kavandatava ärihoonega.

4.2.3. Äripindadega korterelamu maht kavandada liigendatud ja selle kõrgem osa Kindluse kooli poole, sest Turu tee ääres asuvad olemasolevad eramud ning algatatud Turu, Veski, Koolipõllu, Kiviseina tee vahelise ala detailplaneeringus (DP1347) kavandatakse Turu tee äärde ridaelamud. Üldiseks põhimõtteks on, et hoonete kõrgus langeb väike- ja ridaelamutega piirneval alal 9 meetrini.

4.2.4. Määrata kohustuslikud ehitusjooned.

4.2.5. Kruntide ehitusõiguse määramisel arvestada alljärgnevate näitajatega:

TABEL 1:

Krundi/ala maakasutuse juhtotstarve	Keskusemaa	
	ärimaa (Ä)	korterelamumaa (Ek)
Lubatud krundi kasutamise sihtotstarve		
Krundi minimaalne suurus (m ²)	3000	
Krundi maksimaalne täisehitus % / koormusindeks	50%	250
Hoonete ¹ suurim lubatud arv krundi kohta	määrata planeeringuga / 1	
Hoonete ² suurim lubatud ehitisealune pind krundi kohta (m ²)	määrata planeeringuga	
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (m), põhihoone/abihooned	12 / 5	
Hoonete suurim lubatud sügavus	vajadusel määrata planeeringuga	
Hoonete suurim lubatud maapealne / maa-alune korruselisus	3 / -1 ³	
Hoonete katuse tüübid	määrata planeeringuga	
Hoonete absoluutkõrgus (m)		
Hoonete tuleohutus	vajadusel määrata planeeringuga	

¹ Sh ehitusloakohustusega hooned

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

³ Elamispindasid maa-alustele korrustele rajada ei ole lubatud.

4.2.6. Kui äripindadega korterelamu äripind lahendatakse läbivalt hoone esimes(t)e korrus(t)e mahus võib arvestada ärimaa täisehituse osa vastavaks kogu planeeritava krundi täisehitusega ja koormusindeksit arvutada kogu krundi pinna kohta.

4.2.7. Hoone esinduslik fassaad kujundada tänavate poolsele küljele, kus tuleb kasutada ka esinduslikemaid materjale. Põhihoonete fassaadid tuleb liigendada nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. Abihooned ja mahulised rajatised peavad arhitektuuriselt haakuma elamuga. Värvilahenduses eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone.

4.2.8. Korterelemutele on kohustuslik ette näha panipaigad, määrata tingimus ehitusprojekti koostamiseks lahendada panipaigad hoones või abihoonetes. Eelistada ühiseid suuremaid abihooned.

4.2.9. Hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada kontaktvööndis valdavalt väljakujunenud arhitektuurstiiliga, kavandada sobivad katusetüübid. Samuti tuleb arvestada naabrite privaatsusvajadusega hoonete asendiplaanilisel kavandamisel, sh eluruumide akende paigutusel. Ehitiste välimus peab olema visuaalselt nauditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Ärihoonete eelistatud materjalid on betoon, puit, klaas. Plekki tohib kasutada vaid aktsendi andmiseks. Ärihoonete fassaad peab olema liigendatud nii materjalilt kui toonidelt, näha ette vähemalt kahe erineva materjali kasutamine, et ei tekiks monotoonseid suuri fassaadipindasid. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Teede poole kavandada esinduslikum fassaad. Ärihoone ette kavandada esinduslik hajumisala.

4.2. HALJASTUS JA HEAKORD

4.2.1. Lahendada üldplaneeringuga ette nähtud planeeringuala läbiv sini-rohekoridor koos avaliku kasutusega liikumiskoridoriga sujuvalt, sidudes see ümbritsevate aladega. Sini-rohekoridor ei pea olema tähistatud kraavina, vaid soovitatav on valingvihmadest põhjustatud sademevee paikseks kogumiseks kraavide ja tiikide süsteem tähistada üldisema sini-rohekoridori tingmärgiga.

4.2.2. Keskusemaa kruntidel vähemalt 15% krundi pindalast määrata haljasalaks. Elamualade kontaktvööndis peab minimaalselt 40% haljasalast olema kaetud kõrghaljastusega. Erineva kasutusotstarbega alade eraldamiseks kavandada laiem haljaspuhver. Haljastuse protsentsist kinnipidamine ja kõrghaljastuse rajamine on oluline soojusaarte tekkimise vältimiseks.

4.2.3. Näha ette krundi iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu, täiskasvanukõrgusega minimaalselt 6 m, istikute kõrgus minimaalselt 3,0 m. Suuremad kui 20-kohalised parkalad liigendada haljastusega. Haljastuse planeerimisel lähtuda määrusest „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas“.

4.2.4. Peateede (jaotusmagistraal ja jaotustänav) ääres kavandada puudeallee teemaa koosseisu, arvestada tuleb tehnovõrkude kaitsevööndiga ning vastavate istutuspiirangutega.

4.2.5. Lähtuvalt Rae valla kliima- ja energiakavast 2023–2030 minimeerida vett mitteläbilaskvaid pindasid, sh avaparklad liigendada väiksemateks üksusteks, kasutades haljasribasid, pöösasrinnet ning kõrghaljastust meeldiva miljöö ja varju andva keskkonna loomiseks. Parkimisalade liigendamisel haljastusega arvestatakse, et hilisem hoolduse korraldamine oleks otstarbekalt lihtne.

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

4.2.7. Keskusemaa planeerimisel on soovitatav kaasata detailplaneeringu koostamisse maastikuarhitekt(id), et tagada parim ruumiline lahendus.

4.2.8. Piirded keskusemaal ei ole soovitatav. Soovitatav on piire kavandada vajadusel vaid ärihoonetel laadimisala ümber. Korterelemumaa kruntidel ei ole piirete rajamine üldiselt

lubatud, kuid lubatud on väikelaste mängualade ümber kavandada kuni 1,5 m kõrgune piire. Määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonete või rajatiste arhitektuurist ning kontaktvööndi üldisest lähendusest. Põhijoonisel näidata võimalike piirete asukohad, värvavad ei tohi avaneda tee poole. Hekkide kavandamisel arvestada samade kõrguse põhimõtetega. Elupuude hekkide kavandamist vältida.

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

4.3. LIIKLUSKORRALDUS

4.3.1. Moodustada Turu teele ja Roheluse teele avaliku kasutusega transpordimaa sihtotstarbega krundid.

4.3.2. Analüüsida planeeringu koostamisel peamisi olemasolevaid ja perspektiivseid jalakäijate ja jalgratturite liikumissuundi. Jalgratta- ja jalgteed peavad moodustama sidusa ruumi ning tuleb loogiliselt ja otse ühendada naaberaladele planeeritud või välja ehitatud jalg- ja jalgrattateede võrgustikuga. Jalgratta- ja jalgteed ühendada eskiisjoonisel loogiliselt Vana-Kongo ja Vana-Tartu mnt 80 kinnistute ning Järveküla Kalevi kinnistu ja lähiala detailplaneeringus kavandatud jalgratta- ja jalgteega ja Kindluse kooli teede struktuuriga, sh Koolipõllu tee kitsendatud sõidutee ülekäiguradadega. Kruntide vahele kavandada läbipääsud oluliste liikumiste kasutamise tagamiseks.

4.3.3. Keskusemaa tänavaruum kujundada jalakäijasõbralikuks väljakuliseks ruumiks, kus jalakäigualasid laiendada, rajada tänavahaljastust, väikevorme, mitmekesistada ruumi kasutusvõimalusi ning parendada jalgratta- ja jalgteede ühendusi naaberaladega.

4.3.4. Arvestada, et Koolipõllu teel võib osutuda vajalikuks liiklust rahustada, kaaluda tänavaäärset avaliku kasutusega parkimist.

4.3.5. Kaaluda elamumaa krundi pos 3 ja ärimaa krundi pos 4 juurdepääsuks eraldi transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamist, ärihoone teenindus elamumaa kaudu ei ole soovitatav lahendus. Vajadusel määrata planeeringus juurdepääsuks servituudi vajadusega alad.

4.3.6. Jalg- ja jalgrattateede laius kavandada vähemalt 3 m. Jaotusmagistraaltee äärde näha ette sõidutee mõlemale poole jalg- ja jalgrattateede.

4.3.7. Ehitistele juurdepääsu kavandamisel tagada liikumis-, nägemis- ja kuulmispuudega inimeste liikumisvõimalused.

4.3.8. Lahendada ärihoonete teenindamine ja külastajate juurdepääs eraldi. Laadimisalade kavandada elamutest kaugemale või näha ette tingimused võimalike visuaalsete ja mürahäiringute kaitseks.

4.3.9. Kavandada kruntide mahasõidud tõstetud alana, arvestades jalg- ja rattateel liikuja ohutuse ja sujuva liikumise vajadusega.

4.3.10. Esitada detailplaneeringu põhijoonisel ja kontaktvööndi analüüsi joonisel ühistranspordiliinide ja -peatuste asukohad.

4.3.11. Keskusemaa aladel eelistada parkimise lahendamist maa-alusel korrusel.

4.3.12. Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas esitada parkimiskohtade arv ja parkimise, sh jalgratate parkimise põhimõtteline lahendus. Parkimine lahendada planeeritava krundi siseselt vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele. Parkimismahust, parkimiskohtade ja muude liiklusrajatiste kavandamisel lähtuda kehtivast standardist EVS 843 Linnatänavad.

4.3.13. Käsitleda detailplaneeringus elektriautode, tõukeratate ja -jalgratate laadimistaristu kavandamise vajadust, tagada keskusealal laadimise võimalus 10% parkimise mahust, määrata tingimused ehitusprojekti koostamiseks.

4.4. TEHNOVÕRGUD

4.4.1. Lahendada tehnovarustus planeeritaval maa-alal ühisvõrkude baasil. Anda tehno võrkude koondplaan koos uute tehno võrkude äranäitamisega kooskõlastatult tehno võrkude valdajatega. Koondplaani alusplaanina kasutada vormistatud detailplaneeringu joonist M 1:500 või 1:1000. Vajadusel määrata tehno võrkude jaoks servituudid või kitsendused. Planeeringuala peab haarama kogu võrguühenduse. Tehnilised tingimused taotleb tellija või projekteerija võrguvaldajatelt vastavalt nende vahelisele lepingule.

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

4.4.3. Elektrivarustus lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele.

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

4.4.5. Soojavarustus lahendada vastavalt tellija soovidele.

4.4.6. Lahendada tuleb vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaažvee kõrvaldus kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademeveete 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 hoonestuse lähialal. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte kaldumine naaberkinnistutele. Anda kavandatavad hoonestusala kõrgusmärgid ning näidata sademeveejuhtimise suunad. Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine. Sademe- ja drenaažvee ärajuhtimise lahenduse tehniliste tingimuste osas pöörduda Aktsiaselts ELVESO poole.

4.4.7. Tuletõrje veevarustus lahendada vastavalt kehtivatele nõuetele.

5. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE PLANEERINGU KOOSTAMISEL

PlanS § 127 lõike 1 kohaselt koostatakse detailplaneering koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb. PlanS § 127 lõike 2 kohaselt kaasatakse detailplaneeringu koostamisse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud.

Detailplaneeringu peab heaks kiitma erinevates etappides Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja ehituskomisjon.

Kooskõlastajad / koostöö tegijad

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

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

6. DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

6.1. Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest. Joonistest on vajalik esitada situatsiooniskeem, kontaktvööndi skeem koos naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaani kehtival topogeodeetilisel alusplaanel koos naaberkatastriüksuste piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, illustreeriv joonis, tehnovõrkude joonis M 1:500 või 1:1000, teede lõiked ning tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eesvooluni ning kehtetuks muutuva detailplaneeringu joonis. Planeering vormistada vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Kehtetuks tunnistatava detailplaneeringu kohta esitada PlanS § 4¹ lg 6 kohased andmed. Planeering peab olema vormistatud eespool nimetatud määruse kohaselt enne planeeringu vastuvõtmist. Vormistamist saab kontrollida planeeringute andmekogus automaatkontrollidega. Vastuvõtmiseks esitatava planeeringu koosseisus esitada kontrolli läbimise tulemus ehk kontrolli tulemusena väljastatud süsteemi vigade, hoiatuste ja informatiivsete teadete loetelu.

6.2. Detailplaneeringu seletuskirjas esitada detailplaneeringu elluviimise tegevuskava nummerdatult.

6.3. Detailplaneeringu avalikustamine toimub vastavalt PlanS-ile. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku jaoks esitatakse detailplaneering paber kandjal (värviline trükk) koos PlanS § 135 lõike 4 kohase planeeringulahenduse ruumilise illustratsiooniga.

6.4. Detailplaneering esitatakse kehtestamiseks digitaalselt riigihalduse ministri 17.10.2019 määruse nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ kohaselt ja paber kandjal esitatakse detailplaneeringust 2 eksemplari (värviline trükk).

7. 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. Liiklusuuring, mis sisaldab nii olemasolevaid, kui ka perspektiivseid liiklussageduse tasemeid ning hindama mõjusid olemasolevale taristule.
4. Juhul, kui detailplaneeringus ei määrata ehitusprojekti koostamiseks nõuet teostada pinnaseõhust radoonitaseme mõõtmised ja nende mõõtmise tulemustega arvestada või tingimust kavandata radoonikindlad hooned, siis tuleb detailplaneeringu koostamisel välja selgitada radooniohje meetmete rakendamise vajadus teostades pinnaseõhust radoonitaseme mõõtmised lähtudes standardist EVS-ISO 11665-11 „Pinnaseõhu kontrollimeetod proovivõtuga sügavusest“ ja kehtivast standardist EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Täiendavate uuringute ja analüüside vajadus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

9. RAE VALLA E-TEENUSED

Detailplaneeringu koostamisega seotud materjalid esitatakse, kas planeeringust huvitatud isiku või planeerija poolt, menetluse erinevates etappides Rae valla iseteeninduse kaudu: <https://iseteenindus.rae.ee/>.

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

10. KESKKONNAMÕJU STRATEEGILINE HINDAMINE

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

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

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

Antud detailplaneeringuga kavandatakse üksnes 3 korterelamumaa krunti, 1 ärimaa krunt ja 1 ärimaa- ja korterelamumaa krunt, mille hoonestus ühendatakse lähedal asuvate tehnovõrkudega, mistõttu on kavandatava tegevuse mõju väga väike. Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeritav tegevus ei mõjuta looduskaitseobjekte ega Natura 2000 alasid.

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

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

10.1. Sademevee minimeerimise osa peab vastama veeseaduse § 129 lõigetes 1 – 3 toodud põhimõtetele ning Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035 peatükis 9.3 toodud põhimõtetele.

10.2 Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja

drenaaživee kõrvaldamine kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda 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.

10.3 Välja selgitada kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud ning sellest tulenevalt ette näha haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonningimusi tagavad nõuded.

10.4 Eesti pinnase radooniriski kaardi järgi on kogu Rae vald kõrge radoonisisaldusega pinnasel (50 - 250 kBq/m³). Hoone ruumiõhu radooni tase peab vastama ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ ning keskkonnaministri 30.07.2018 määruses nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ toodud normidele. Tagada radooniohutu keskkond hoonete siseruumides, rakendades vastavaid kehtiva standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid.

10.5 Tagada, et nii ehitustegevusega kui ka edaspidise kasutamise kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja sotsiaalministri 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“ kehtestatud norme.

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

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

10.8 Puude ja põõsaste raie puhul arvestada looduskaitseseaduse § 55 lõikest 6¹ punktidest 1 ja 2 tulenevate piirangutega: keelatud on looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine, tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal (v.a seadusest tulenevatel erisustel). Pesitsusrahu periood on 15.04 – 30.06 [\[4\]](#).

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

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

10.11 Lahendada nii ehitustegevuse ajal tekkivate jäätmete kogumine ja käitlemine kui hilisem heakorrastus ja olmeprügi kogumine vastavalt jäätmeseaduses ja Rae valla jäätmehoolduseeskirjas sätestatud nõuetele. Prügikonteineritele tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides muu hulgas jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteinerile ja selle asukohale.

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

10.13 Näha ette meetmed soojussaarte minimeerimiseks.

10.14 Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel säilitada maksimaalselt olemasolevat haljastust.

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

11. LÄHTESEISUKOHADE KEHTIVUS, MUUTMINE JA KOOSTAJA

Lähteseisukohad kehtivad üks aasta lähteseisukohtade kinnitamisest.

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

Koostas:

Kristel Ratassepp
planeeringute arhitekt