



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

07. aprill 2026 nr 516

Assaku alevik Veski tee 23a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on esitanud taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks, mis on Rae valla dokumendihaldussüsteemis registreeritud 10.10.2025 numbriga 6-1/6621. Planeeringuala moodustab Veski tee 23a katastriüksus suurusega 4626 m², katastritunnus 65301:001:6317, registriosa nr 22776250, sihtotstarve 100% maatulundusmaa. Planeeringu kovID on DP1360.

Planeeringuala ei ole hõlmatud varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga.

Detailplaneeringu eesmärgiks on maa sihtotstarbe muutmine ja krundile ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,47 ha.

Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu (edaspidi üldplaneering) järgselt asub planeeringuala tiheasustusala ning planeeritava ala juhtotstarbeks on määratud väikeelamumaa. Üldplaneeringu järgselt on väikeelamumaa eramute maa, kaksikelamute (paariselamute) maa, ridaelamute maa, kuni kahekorruseliste korterelamute maa ja maapealsete garaazide maa. Planeeritava krundi miinimumsuurus on 1500 m², kahepere elamukruntidel 2000 m². Uue hoonestuse kavandamisel tuleb järgida olemasolevat väljakujunenud krundistruktuuri ja kruntide suurust piirkonnas. Detailplaneeringu lahenduses planeeritakse krundile üks üksikelamu ja kuni kaks abihoonet. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu raames on vajalik teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus, teostada haljastuse dendroloogiline hindamine. Lisaks on vajalik hinnata detailplaneeringu elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid. 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 EP Majaprojekt OÜ (aadress Assaku alevik, Rae vald, Harju maakond, 75301, Järve põik 2c).

Arvestades eeltoodut ja lähtudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 4; planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1-4 ja 10, § 125 lõige 1 punktist 1, § 126, § 127 lõigetest 1 ja 2, §-st 128 lõigetest 1 ja 5-8; keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 2 punktist 10, § 33 lõike 2 punktist 4 ja lõigetest 3-6, § 35 lõigetest 3 ja 5-7 ; Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ § 13 punktist 2, Rae Vallavolikogu 19.11.2021 otsuse nr 16 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1; Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringust; Rae valla, huvitatud isiku(te) ning detailplaneeringu koostaja EP Majaprojekt OÜ, vahel sõlmitud ja 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 Assaku alevik Veski tee 23a kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine Harjumaa Rae vallas ligikaudu 0,47 ha suuruse ala planeerimiseks.
2. Kinnitada Assaku alevik Veski tee 23a 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

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

2.1.4. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,47 ha.

2.2. Hoonestus, haljastus, tehnovõrgud

Ehitisregistri andmetel Veski tee 23a kinnistul ehitisi ei paikne. Kinnistu on kaetud puude ja madalhaljastusega.

2.3. Piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

1. Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruum;
2. Madalpinge maakaabli kaitsevöönd 1m mõlemale poole kaablit (Elektrilevi OÜ kasuks);
3. Veevarustuse ja kanalisatsiooni kaitsevöönd 2m mõlemale poole toru (Elveso AS kasuks).

3. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUU ALUSMATERJAL

1. Planeerimisseadus;
2. Ehitusseadustik;
3. Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering;
4. Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas (Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11);
5. Haljastuse hindamise meetoodika 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 20.09.2016 määrus nr 58);
9. Rae Vallavolikogu 20.05.2024 määrus nr 46 „Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035 kinnitamine“;
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. Krundijaotus ja hoonestus

4.1.1. Detailplaneeringu ülesannete lahendamisel võtta aluseks planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 126 lõige 1. Planeeritavale krundile määrata ehitusõigus *PlanS* § 126 lõike 4 kohaselt.

4.1.2. Hoonestusala määramisel arvestada krundi piire, tuleohutuskujasid, tehnovõrke ning juurdepääsuteed. Hoonestusala planeerimisel lähtuda Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu seletuskirjas kajastatud Tabelist 2 ja Joonisest 4. Näidata võimalikud hoonete (sh abihoonete) asukohad.

4.1.3. Kruntide ehitusõiguse määramisel arvestada alljärgnevate näitajatega:

Näitaja	Elamumaa
Lubatud krundi kasutamise sihtotstarve:	väikeelamumaa (EE)
Krundi minimaalne suurus (m ²):	1500 m ²
Krundi täisehitus	10%
Hoonete suurim lubatud arv krundi kohta, põhihoone/abihooone:	1/2
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind krundi kohta (m ²):	kuni 450 m ²
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (m):	põhihoone kuni 9 m, abihooone kuni 5 m
Hoonete suurim lubatud sügavus:	määrata planeeringuga
Hoonete suurim lubatud maapealne / maa-alune korruselisus:	põhihoone 1/-1, abihooone 1/0
Hoonete katuse tüübid:	järgida kontaktvööndi üldist lahendust
Hoone ±0.00:	määrata planeeringuga
Hoonete tuleohutus:	määrata planeeringuga
Ehitusjoon	20 m kaugusel sõiduteest

4.1.4. Hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada kontaktvööndis valdavalt väljakujunenud arhitektuuristiiliga sh katusekaldeid ja räästajoone kõrgust. Samuti tuleb arvestada naabrite privaatsusvajadusega hoonete asendiplaaniilisel kavandamisel, sh eluruumide akende paigutusel. Ehitiste välimus peab olema visuaalselt nauditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega.

4.1.6. Elamispindasid maa-alustele korrustele rajada ei ole lubatud.

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

4.1.6. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

4.2. Haljastus ja heakord

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

4.2.2. Määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt elamu arhitektuurist ning kontaktvööndi üldisest lähendusest. Tee poolne piire võib olla puidust latt- või lippaod või võrkpiire hekiga, kinnistute vahel võib olla võrkpiire. Piirde kõrgus kuni 1,5 m. Põhijoonisel näidata võimalike piirete asukohad, väravad ei tohi avaneda tee poole.

4.2.3. 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.

4.3. Liikluskorraldus

4.3.1. Juurdepääs planeeringualale moodustatavatele kruntidele ette näha Veski tee L11. Mahasõit kruntidele planeerida minimaalselt 3,5 m laiune.

4.3.2. Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas esitada parkimiskohtade arv. Parkimine lahendada planeeritava ala siseselt. Parkimiskohti planeerida minimaalselt 3 kohta ühe elamisühiku kohta.

4.4. Tehnovõrgud

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

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

4.4.3. Elektrivarustus lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele.

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

4.4.5. Kavandatavate hoonete soojavarustus lahendada vastavalt tellija soovidele.

4.4.6. Lahendada tuleb vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaažvee kõrvaldus kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. 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 hoonestusala piires. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee mitte kaldumine naaberkinnistutele. Anda kavandatavad hoonestusala kõrgusmärgid ning näidata sademeveejuhtimise suunad. Arvestada varem tehtud maaparandustöödega ja tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine. 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 ning isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud.

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

Kooskõlastajad / koostöö tegijad	Kaasatavad
----------------------------------	------------

Põhja päästkeskus Transpordiamet Elektrilevi OÜ AS 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 kirj vahetus 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, kontaktvõõndi skeem koos naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaan kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkatastriüksuste piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, illustreeriv joonis, tehnovõrkude joonis M 1:500 või 1:1000, teede lõiked ning tehnovõrkude skeemid liitumispunktideni ja eesvooluni ning kehtetuks muutuva detailplaneeringu joonis. 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 arvamus 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. Teostada kõrg- ja/või madalhaljastuse hindamine vastavalt Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrusele nr 18 "Haljastuse hindamise meetodika ning avaliku ala haljastuse nõuded".
2. Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal 50 - 100 (kBq/m³). Välja selgitada radooniohje meetmete rakendamise vajadus teostades pinnaseõhust radoonitaseme mõõtmised lähtudes standardist EVS-ISO 11665-11 „Pinnaseõhu kontrollimeetod proovivõtuga sügavusest“. Vajadusel tagada radooniohutu keskkond hoonete siseruumides, rakendades vastavaid kehtiva standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid. Tagada hoone ruumiõhu radooni taseme vastavus Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud normidele.
3. 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 planeerimisdokumentidega, 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.

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 lisanduva majapidamise ühendamist lähedal asuvate tehnovõrkudega, mistõttu on kavandatava tegevuse mõju väga väike. Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon, 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.

Keskkonnaningimustega 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 dreanaaživee kõrvaldamine kruntidelt eesvooluni, vältida vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda standardist EVS 843 „Linnatänavad“.

10.3 Välja selgitada kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud ning sellest tulenevalt ette näha haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnaningimusi 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 infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ 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 ehitusaegsed ja kasutusaegsed müratasemed ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kehtestatud normtasemeid.

10.6 Jälgida, et ehitusaegsed (ja kasutusaegsed) vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 01.10.2025 määruse nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“ lisas [„Üldvibratsiooni piirväärtused“](#) toodud piirväärtuseid.

10.7 Jälgida, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 12.11.2025 määruse nr 61 „[Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid](#)“ lisas 1 kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“

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

10.9 Puude ja põõsaste raie puhul arvestada looduskaitseseaduse § 55 lõikest 6¹ punktide 1 ja 2 tulenevate piirangutega: keelatud on looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine, tahtlik

häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal (v.a seadusest tulenevatel erisustel). Pesitsusrahu periood on 15.04 – 30.06.

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

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

10.12 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.

10.13 Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel säilitada maksimaalselt olemasolevat haljastust.

11. LÄHTESEISUKOHADE KEHTIVUS, MUUTMINE JA KOOSTAJA

Lähteseisukohad kehtivad üks aasta lähteseisukohtade kinnitamisest.

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