



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

xx. detsember 2025 nr

Projekteerimistingimuste andmine Rae küla Loopera pereelamute grupi ja keskuse detailplaneeringu I etapi tingimuste täpsustamiseks

Taotleja on 30.10.2025 esitanud taotluse, milles taotleb Rae külas asuvatele Loometsa, Loovälja, Loopere ja Loo kinnistule ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimuste andmist ning kinnistute osas kehtiva detailplaneeringuga ettenähtud:

- maa-alal asuvate ehitiste teenindamiseks vajalike ehitiste võimalike asukohtade täpsustamist;
- haljastuse, heakorra või liikluskorralduse põhimõtete täpsustamist.

Taotlus on registreeritud ehisregistris nr 2511002/16202 (menetlus nr 519836).

Harjumaal Rae vallas Rae külas asuvate Loometsa (registriosa 5028902; katastritunnus 65301:001:4807; pindala 15420 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik füüsiline isik), Loovälja (registriosa 5028802; katastritunnus 65301:001:4806; pindala 14955 m²; sihtotstarve elamumaa 100%; omanik füüsiline isik), Loopere (registriosa 5028702; katastritunnus 65301:002:0137; pindala 9433 m²; sihtotstarve maatulundusmaa 70%, elamumaa 30%; omanik juriidiline isik) ja Loo (registriosa 5028602; katastritunnus 65301:002:0136; pindala 2,99 ha; sihtotstarve maatulundusmaa 85%, elamumaa 15%; omanik füüsiline isik) kinnistute osas kehtib Rae Vallavolikogu 24.10.2000 otsusega nr 121 kehtestatud Rae küla Loopera pereelamute grupi ja keskuse detailplaneeringu I etapp (Osaühing AAVO JA RIINA RAIG PROJEKT töö nr 9911; edaspidi detailplaneering). Detailplaneeringuga on 15,1 ha suurusele maa-alale kavandatud 27 pereelamumaa sihtotstarbega krunti, 4 täpsemalt määratlemata funktsiooniga krunti, 1 ärimaa krunt, 4 tehnoajalaste maa krunti, 1 haljasala krunt ja 1 transpordimaa sihtotstarbega krunt juurdepääsuteede rajamiseks. Detailplaneeringu krundijaotusplaani (tähis DP2 M) tähistab Loo kinnistut krundipositsioon 55, Loopere kinnistut krundipositsioon 56, Loovälja kinnistut krundipositsioon 57 ja Loometsa kinnistut krundipositsioon 58.

Kuna detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud rohkem kui 25 aastat ja vahepealse ajal on muutunud õigusaktid ning ilmnenud uusi asjaolusid, mis ei võimalda detailplaneeringut esialgsel kujul ellu viia, on vajalik ja otstarbekas täpsustada detailplaneeringus krundijaotusplaani (tähis DP2 M) krundipositsioonidele 55-58 seatud hoonestusalasid, arhitektuurilisi, ehituslikke ja kujunduslikke tingimusi, maa-alal asuvate ehitiste teenindamiseks vajalike ehitiste võimalike asukohtasid ning heakorra ning liikluskorralduse põhimõtteid. Lisaks täpsustatakse krundijaotusplaani krundipositsioonidele 55 ja 56 seatud kasutamise otstarvet.

Detailplaneeringuga ei ole määratud krundipositsioonidele 55-58 ühtselt arusaadavaid hoonestusalasid. Loometsa, Loovälja, Loopere ja Loo kinnistute osas detailplaneeringuga ettenähtud **hoonestusalade täpsustamine** võimaldab määrata

hoonestusalad selliselt, et tagatud oleks tuleohutuspõhised, paindlikum hoonestamine ja sobitumine ümbritsevasse keskkonda. Selleks tuleb täpsustada detailplaneeringu krundijaotusplaani (tähis DP2 M) krundipositsioonide 55-58 hoonestusalasid, vastavalt korralduse lisas 1 olevale skeemile 1.

Tulenevalt asjaolust, et detailplaneeringus ei ole Loometsa, Loovälja, Loopere ja Loo kinnistutele ette nähtud konkreetset katusekallet, on mõistlik ja põhjendatud **katusekalde tingimust täpsustada** ning võimaldada seega nendel kinnistutel (krundipositsioonid 55-58) katusekaldeid vahemikus 15°-30°. Lisaks on vajalik täpsustada detailplaneeringu kujunduslikku tingimust **piirdeaedade osas**. Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringust tulenevalt on Loometsa, Loovälja, Loopere ja Loo kinnistutel (krundipositsioonid 55-58) piirdeaia rajamine lubatud vaid hoonestusala ulatuses, kuna tegemist on rohevõrgustiku alal paiknevate kinnistutega. Hoonestusala ümber võib olla kuni 1,5 m kõrgune puidust lattaed või võrkpiire. Piirete ja väravate kujundus tuleb esitada üksikelamu projekti mahus.

Kuna reoveekäitluses on 20 aasta jooksul toimunud tehnilisi arenguid, siis tuleb detailplaneeringu **kanalisatsioonirajatise** osa täpsustada ning võimaldada kogumismahuti või isikliku majapidamise reoveepuhasti (biopuhasti) kasutamist, kuid septikute kasutamine on keelatud. Kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel võib heitvett hajutatult pinnasesse immutada kuni 10 m³ ööpäevas pärast reovee bioloogilist puhastamist. Nõuded ja saastenahtajate piirväärtused heitvee pinnasesse immutamiseks on kehtestatud keskkonnaministri 08.11.2019 määrusega nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“. Biopuhasti immutusala kaugus puurkaevust, peab olema vähemalt 60 m (kui põhjaveehaarde projektikohane veevõtt on 10–500 m³ ööpäevas, on sanitaarkaitseala ulatus 50 meetrit, kui veehaardega avatud põhjaveekiht on kaitsmata või nõrgalt kaitstud). Kui puurkaevust võetakse vett alla 10 m³ ööpäevas, määratakse puurkaevule hooldusala (heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist). Heitvee veekogusse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal.

Loometsa, Loovälja, Loopere ja Loo kinnistute osas on vajalik täpsustada liikluskorralduse ning heakorra põhimõtteid. Kuivõrd detailplaneeringus ei ole välja toodud parkimise, sademevee ärajuhtimise ja olmejäätmete liigiti kogumise põhimõtteid, on vajalik heakorra ja liikluskorralduse põhimõtteid täpsustada. **Parkimine** tuleb lahendada omal kinnistul ehk Loometsa, Loovälja, Loopere ja Loo kinnistute piires. Parkimine lahendatakse vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ normidele. Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus. Juurdepääs kinnistutele tagada avalikult kasutatavalt Ees-Loopera teelt, mis asub Loopera tee L5 kinnistul (registriora 244750; katastritunnus 65301:001:6341; omanik Rae vald). Juurdepääsuservituutide määramisel Kinnistusraamatusse tuleb arvestada Tallinna Ringkonnakohtu kohtumääruses nr 2-15-10674 tooduga.

Sademevee juhtimine ja valgumine kõrval asuvatele kinnistutele (kaasa arvatud Pirita-Ülemiste kanal) on keelatud. Sademevesi tuleb immutada omal kinnistul. Sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks eelistada looduslähedasi lahendusi nagu rohealad, viibetiike, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Katustelt ärajuhitavat sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida. Täpne sademevee lahendus esitada üksikelamu projekti mahus.

Ehitusprojekti tuleb käsitleda **olmejäätmete** liigiti kogumist tulenevalt Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrusest nr 73 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“. Prügikonteinerite asukoht

kanda ehitusprojekti asendiplaanile ning kavandada varjatud kujul soovitatavalt kinnistupiiri lähedusse vastavale kõvakattega alusele, kuid mitte lähemale kui 3 m naaberkinnistust.

Loopere ja Loo kinnistute osas (krundipositsioonid 55 ja 56) on vajalik täpsustada elamu kasutusotstarvete aluseks oleva krundi kasutamise **sihtotstarvete osakaalu**, kuna vastavad sihtotstarbed on mõlemad varasemalt detailplaneeringus ette nähtud. Detailplaneeringus on krundipositsioonidele 55 ja 56 ette nähtud elamumaa ja maatulundusmaa kaassihtotstarbed, mida kehtiva maakatastriseaduse § 18² lõikest 2 tulenevalt ei ole lubatud kaassihtotstarvetena katastriüksustele määrata. Viidatud sättest tulenevalt tuleb elamuehitusõigusega kruntide maa kasutamise otstarvet täpsustada selliselt, et katastriüksustele oleks sihtotstarbeks võimalik määrata 100% elamumaa. Juhul kui Loo ja Loopere kinnistutel hakatakse ehitusõigust realiseerima, peab olema enne seda läbi viidud maakorralduslikud toimingud. Krundi struktuur peab vastama detailplaneeringule ehk ehitusõigus on antud kruntidele, mille pindala on vastavalt 18246 m² (Loopere kinnistu, krundipositsioon 56) ja 21372 m² (Loo kinnistu, krundipositsioon 55). Hetkel nähtub Maa- ja Ruumiameti kaardirakendusest, et Loopere kinnistu pindala on 9433 m² ja Loo kinnistu pindala on 29939 m².

Eeltoodut arvesse võttes on otstarbekas Loometsa, Loovälja, Loopere ja Loo kinnistute (krundipositsioonid 55-58) osas: 1) täpsustada hoonestusalade asukohtasid; 2) võimaldada katusekaldeid vahemikus 15°-30°; 3) täpsustada piirdeaedade võimalikke asukohtasid, kõrgust ja materjali; 4) võimaldada igale kinnistule lisaks kogumismahutile biopuhasti rajamist, septikute kasutamine on keelatud; 5) täpsustada parkimise, sademevee ärajuhtimise ja olmejäätmete liigiti kogumise põhimõtteid. Lisaks on Loopere ja Loo kinnistute (krundipositsioonid 55 ja 56) osas vajalik täpsustada kruntide sihtotstarbeid – mõlemal krundile määrata sihtotstarve elamumaa 100%.

Avatud menetluse raames toimub projekteerimistingimuste andmise eelnõu avalik väljapanek perioodil 05.12.2025 – 19.12.2025. Korralduse eelnõu saadetakse Loometsa, Loovälja, Loopere ja Loo kinnistute omanikele, kinnisasjaga piirnevate kinnisasjade omanikele ja asjassepuutuvatele ametiasutustele tutvumiseks ning arvamuse ja vastuväidete esitamiseks.

Arvestades eeltoodut ja lähtudes ehitusseadustiku § 27 lõikest 1, lõikest 2, lõike 4 punktide 1, 2, 4, 5 ja 7, § 28, § 31, maakatastriseaduse § 18¹ lõikest 1 § 18² lõikest 2, Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringust; Rae Vallavolikogu 24.10.2000 otsusega nr 121 kehtestatud Rae küla Loopera pereelamute grupi ja keskuse detailplaneeringu I etapist, Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrusest nr 73 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“, Rae Vallavolikogu 02.12.2025 otsuse nr 14 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1 ja taotleja taotlusest ning olles tutvunud korralduse lisaks 1 oleva skeemiga, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Anda täpsustavad projekteerimistingimused Rae Vallavolikogu 24.10.2000 otsusega nr 121 kehtestatud Rae küla Loopera pereelamute grupi ja keskuse detailplaneeringu I etapiga kavandatud hoonete ehitusprojektide koostamiseks järgmiselt:
 - 1.1. Detailplaneeringu krundijaotusplaani (tähis DP2 M) krundipositsioonidel 55-58 määrata kruntide hoonestusalade asukohad vastavalt korralduse lisa 1 skeemil 1 kollase joonega tähistatule.
 - 1.2. Detailplaneeringu krundijaotusplaani (tähis DP2 M) krundipositsioonidel 55-58 on lubatud hoonete katusekaldeid vahemikus 15°-30°.

- 1.3. Detailplaneeringu krundijaotusplaani (tähis DP2 M) krundipositsioonidel 55-58 on piirdeaia rajamine lubatud hoonestusala piires. Piirdeaed võib olla kuni 1,5 m kõrgune. Lubatud on rajada puidust lattaed või võrkpiire.
 - 1.4. Detailplaneeringu krundijaotusplaani (tähis DP2 M) krundipositsioonidele 55-58 on kanalisatsioonirajatisena lubatud kasutada kogumismahutit või isikliku majapidamise reoveepuhastit (biopuhastit). Septikute kasutamine on keelatud. Biopuhasti rajamine on lubatud üksnes juhul, kui see ei too kaasa naaberkinnistutele puurkaevu rajamise võimatust.
 - 1.5. Detailplaneeringu krundijaotusplaani (tähis DP2 M) krundipositsioonidel 55-58 tuleb parkimine lahendada oma kinnistu piires.
 - 1.6. Detailplaneeringu krundijaotusplaani (tähis DP2 M) krundipositsioonidele 55-58 juurdepääs toimub avalikult kasutatavalt Ees-Loopera teelt, mis asub Loopera tee L5 kinnistul (registriosa 244750; katastritunnus 65301:001:6341; omanik Rae vald), üle Loopera tee kinnistu (registriosa 5025302; katastritunnus 65301:002:0289) ja Loopera tee L1 kinnistu (registriosa 8366802; katastritunnus 65301:002:0299) ning Pirita-Ülemiste kanal katastriüksuse (registriosa 11867902; katastritunnus 65301:002:0007). Juurdepääsutee kasutamise tingimused tuleb juurdepääsutee alla jäävate erakinnistute omanike ja juurdepääsutee kasutaja vahel eraldi kokku leppida.
 - 1.7. Detailplaneeringu krundijaotusplaani (tähis DP2 M) krundipositsioonidelt 55-58 on sademevee juhtimine ja valgumine kõrval asuvatele kinnistutele (kaasa arvatud Pirita-Ülemiste kanal) keelatud.
 - 1.8. Detailplaneeringu krundijaotusplaani (tähis DP2 M) krundipositsioonidel 55-58 tuleb prügikonteinerite asukoht kavandada varjatud kujul soovitavalt kinnistupiiri lähedusse vastavale kõvakattega alusele, kuid kinnistupiirile mitte lähemale kui 3 m.
 - 1.9. Detailplaneeringu krundijaotusplaani (tähis DP2 M) krundipositsioonide 55 ja 56 maa kasutamise otstarbeks tuleb määrata 100% elamumaa.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
 3. 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.

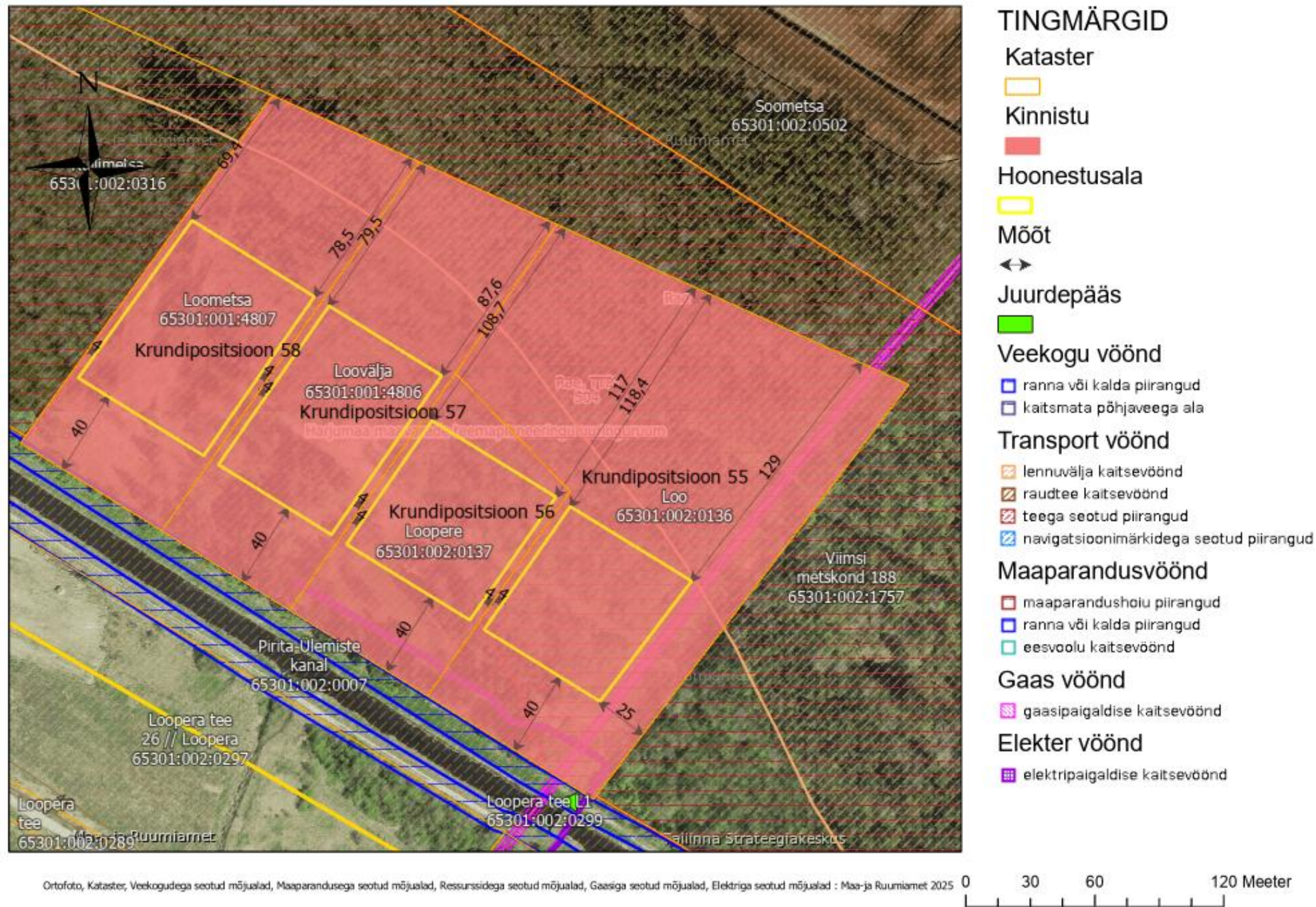
/allkirjastatud digitaalselt/

Gerli Lehe
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär

Rae Vallavolikogu 24.10.2000 otsusega nr 121 kehtestatud Rae küla Loopera pereelamute grupi ja keskuse detailplaneeringu I etapi krundijaotusplaani (DP2 M) krundipositsioonidel 55-58 toodud hoonestusalade täpsustamine



Skeem 1. Rae küla Loopera pereelamute grupi ja keskuse detailplaneeringu I etapi krundijaotusplaani (tähis DP2 M) krundipositsioonidel 55-58 toodud kruntide hoonestusalade täpsustamine