



## RAE VALLAVALITSUS

Lp Kaasatav asutus

*kuupäev digiallkirjas nr 6-1/7167*

### **Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kehtestamisest teavitamine**

*Käesolev kiri edastatakse Teile kui kaasatud asutusele teadmiseks.*

Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering on kehtestatud Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 „Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kehtestamine“.

Üldplaneering koosneb seletuskirjast, keskkonnamõjus strateegilisest hinnangust, menetlusedokumentidest ja kaardimaterjalist: koondkaart, maakasutus- ja ehitustingimused, looduskeskkond ja kultuurmaastikud, taristu.

Üldplaneeringu koostamise eesmärk on valla ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine ning eelduste loomine hea elukeskkonna kujundamiseks. Üldplaneeringuga lahendatakse valla ruumilistest vajadustest lähtuvalt PlanS ülesanded – planeeringuala kasutus- ja ehitustingimused, transpordivõrgustiku ja muu taristu üldised asukohad jt valla arenguks ja hea elukeskkonna toimimiseks olulised teemad. Üldplaneeringu koostamisel lähtuti Harju maakonnaplaneeringust 2030+, Rae valla arengukavast 2021-2030<sup>1</sup>, alusuuringute tulemustest, ruumilist arengut puudutavatest dokumentidest, asjakohastest õigusaktidest ja avaliku väljapaneku tulemustest.

Ruumilise arengu põhimõtted on üldplaneeringu lahenduse põhimõttelised osad, mis annavad suunised edaspidiseks maakasutuseks, ehitamiseks ja ruumikujunduseks valla territooriumil ning on aluseks maakasutuse juhtotstarvete määramisele ja hilisemal arendustegevuse suunamisel. Planeeringu lahendus ja edasised tegevused – detailplaneeringud ja ehitusprojektid – peavad eelkõige toetama üldplaneeringu ruumilise arengu põhieesmärke.

Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering seab eesmärgiks hea ja kvaliteetse elukeskkonna loomise, mida soovitakse saavutada läbi järgmiste ruumilise arengu põhimõtete:

- Eesmärk 1: Transpordile suunatud areng
- Eesmärk 2: Arengu soodustamine ühistranspordi ja keskusalade sõlmpunktides
- Eesmärk 3: Arengu pidurdamine, loodusliku keskkonna säilitamine ja arengu teise etapi suunamine äärealadel.

Rae vallas on jätkunud pidev planeerimis- ja ehitussurve, mille tulemusel on elanikkond kasvanud kiiremini, kui kohalik omavalitsus suudab teenuseid pakkuda. Liigselt kiire ja kaootiline areng paneb väga suure koormuse juba olemasolevale taristule – teedevõrgule ning lasteaia- ja koolikohtade vajadusele. Rae valla põhjapiirkonna territoriaalne areng

<sup>1</sup> [I Vahearuanne \(riigiteataja.ee\)](http://Vahearuanne(riigiteataja.ee)).

on olnud ebaühtlane ja vajalikud teenused ei ole arenenud koos elamuehitusega. Üldplaneeringuga on ette nähtud selle lahendamiseks kaks tööriista – etapiviisiline planeerimine (I ja II etapina väljaehitatavad alad) ja kontrolljoon. Etapiviisilise planeerimine on vajalik arendustegevuse paremaks suunamiseks ning selle vajadus ja põhimõtted on kirjeldatud käesoleva otsuse punktis 5.6 ja üldplaneeringu seletuskirja peatükis 7.3. Kontrolljoon on määratud Rae valla arengukavas 2021-2030 ja see tähendab elanike juurdekasvu, mille piires tuleb Rae vald talle pandud ülesannetega toime. Kontrolljoone järgimist üldplaneeringu elluviimisel on kirjeldatud üldplaneeringu seletuskirja peatükis 11.

Üldplaneering annab täpse ülevaate planeeritud tiheasustusaladel asuvate elamumaa juhtfunktsiooniga maa-aladele planeeritud võimalikust elanike arvust ja seda teenindavast sotsiaalse taristu mahust ja paiknemisest, täpsetest hoonestustüüpidest ja –tihedusest ning piirkondi ühendavate sõidu- ja kergliiklusteede võrgustikust. Üldplaneeringuga on täpsemalt kategoriseeritud tihedamalt asustatud (korter- ja ridaelamumaa alad, keskusemaa alad) ning hajusamalt asustatud (väikeelamumaa alad, hajaasutusele üleminekuomad) alad ning vastavalt väljaarvutatud elanikkonna arvule määratud nende teenindamiseks vajaliku sotsiaalse taristu paiknemist (koolid ja lasteaiad). Sotsiaalse taristu vajadus on määratud Rae valla arengukavas rahvastikuproгноosist tulenevalt. Rahvastikuproгноosi muutudes tuleb sotsiaalse taristu planeerimisel lähtuda reaalsest vajadusest.

Üldplaneeringu ruumilise arengu põhimõtted.

Eesmärk 1: Transpordile suunatud areng.

Liikumisvõimaluste ja teenuste kättesaadavuse parandamine ning liikumisvajaduse vähendamine läbi teenuste, töökohtade, elukohtade ja infrastruktuuri läbimõelduma planeerimise. Selle eesmärk on suurendada ühistranspordi konkurentsivõime ja läbilaskevõimet ning kättesaadavust, vähendades erasõidukite kasutamist ja edendades valla jätkusuutlikku kasvu. Ühistransport ühendab omavahel mugavalt elamute, äri- ja vaba aja veetmise alad.

Säästev transport on arengusuund, mis eelistab inimeste ja kaubaveol väiksema energiatarbe, ressursikulu ja keskkonnamõjuga transpordiliike. Üldiselt peetakse väiksema keskkonnamõjuga transpordiliikideks raudteetransporti ja veetransporti. Kõige energiakulukamad transpordiliigid on maanteetransport ja õhustransport, säästvuse seisukohalt on olulisemad ühistransport ja kergliiklus (kõndimine, jalgrattasõit, kergliikurid jne). Liikluse, maakasutuse ja majanduse planeerimist viisil, et vajadus isikliku auto ja kaubavedude järele oleks võimalikult väike, nimetatakse säästvaks transpordipoliitikaks. Seeläbi on soositud mitmekesine elukeskkond, kus on mugav ja kiire ühistransport, turvaline ning tihe jalgratta- ja jalgteede võrgustik ning aktiivne autode ühiskasutus.

Vastavalt üldplaneeringu koostamise käigus koostatud Hendrikson&Ko töö nr 2926/17 „Rae valla põhjapiirkonna liikuvusuuringule“<sup>2</sup> on juba praeguse ehitusmahu juures autoliikluse läbilaskvus ammendunud. Liikuvusuuring peab ainuvõimalikuks lahenduseks modaalsusnihet, mis oleks vältimatu eeldus ükskõik millisele edasisele arengule. See tähendab, et arengueeliseks on autost ja eratranspordist muudele liikumisviisidele keskendumine ja nende eelisarendamine. Sellest tulenevalt on koostatud üldplaneeringu lahendus, mis keskendub autonoomsele ühistranspordikoridorile (nt kergrööbastranspordile, eraldiseisev või isesõitva bussi rada, eraldatud jalgratate ja kergliikurite rada vms) ja keskusealadele, mida esimene ühendab omavahel toimivaks tervikuks. Liikuvusuuringu andmetele tuginedes elab Rae vallas pigem kontoritöötaja, kes Rae valla tehnoпаркides valdavalt tööd ei leia, pendelrände vähendamine eeldaks vallas pigem teaduspargi laadset arengut. Büroohoonete maa-alad on sellest lähtuvalt

---

<sup>2</sup> [Liikuvusuuring-seletuskiri](#).

määratud Tallinna linna ja Tallinna väikese ringtee vahelisel alal ja lähedal, samuti aladel, mis ei soosi head elukeskkonda, nt müraallikate läheduses.

Üldplaneeringuga on planeeritud kaks väga olulist transpordikoridori – üks ristisuunalisena Tallinna väikese ringtee koridoris ja teine pikisuunalisena Tallinna linna piirist Jüri aleviku piirini. Esimene koridor on planeeritud kehtiva Rae valla üldplaneeringuga, kuid seda ei ole veel ellu viidud (üldplaneeringu seletuskirja peatükk 9.6). Teine koridor on uus ja selle asukoha valikut on avatud ja põhjendatud üldplaneeringu seletuskirja peatükis 9.5. Mõlemad trassikoridorid sekkuvad väga olulisel määral nende ääres juba välja ehitatud keskkonda. Avalikust huvist lähtuvate oluliste taristuobjektide elluviimisel tuleb arvestada ka kohaliku tasandiga ja looduskeskkonna säilimisega. Nendel aladel tuleb sekkumise käigus võtta kasutusele leevendusmeetmed hea ja kvaliteetse elukeskkonna säilimise tagamiseks. Transpordikoridoride vajalikkus lähtub eelkõige avalikust huvist, nõ ühiskonna kui terviku huvist paremini toimivale elukeskkonnale. Transpordikoridoride planeerimise tulemusel paranevad erinevad liikumisviisid ja -suunad ning eelduslikult väheneb sõltuvus isiklikust autost. Läbi keskkonnamuutuste on võimalik ümber kujundada tänavaruumi meeldivaks tänapäevaseks liikumiskoridoriks (mitte maantee vaid linnatänav) ka jalgsi- ja jalgrattaga liiklejale, lühendada oluliselt igapäevaselt läbitavaid vahemaid ning tuua igapäevased teenused ja töökohad elanikele lähemale. Koridoride planeerimisel on oluline sotsiaalmajanduslik mõju kogu Rae vallale.

**Eesmärk 2:** Arengu soodustamine ühistranspordi ja keskusalade sõlmpunktides.

Silmas on peetud näiteks rongijaama, kergrööbasraudtee- või bussipeatust, mis on ümbritsetud suure tihedusega segakasutusala. Tihedamad alad asuvad tavaliselt keskuse peatusest umbes 500-1000 m kaugusel, mida peetakse jalakäijatele sobivaks kõnnikauguseks. Keskused on segahoonestusalad, kus on võimalik saavutada hea ligipääsetavus, koolide-lasteaedade lähedus ning reaalne võimalus teenuste tekkimiseks ja toimimiseks.

Tallinnast kuni Jüri alevikuni (Tallinna ringteeni) on piki Tartu-Tallinn-Võru-Luhamaa mnt ja Vana-Tartu mnt koridori planeeritud pigem tihedam linnaline keskkond, mis on tihedam keskustes ja hajusam nende äärealadel. Üldplaneeringuga on ette nähtud arengut soodustada eelkõige nendel aladel, kus on juba olemasolev asustus tihedam, piirkonna detailplaneeringud suuremas osas ellu viidud, ühistranspordile juurdepääs parem, taristu välja ehitatud. See tähendab planeeringuala keskel ja keskustes asuvad alad, mis on esimeses etapis hoonestatavad alad. Keskusest eemale jäävad väiksema tihedusega piirkonnad, nõ äärealad, on määratud hoonestada teises etapis.

Keskustes on võimalik saavutada hea ligipääsetavus, koolide-lasteaedade lähedus ning reaalne võimalus kõigi vajalike teenuste tekkimiseks. Sellise, pigem keskustesse kontsentreeritud ning olemasolevatesse liikumiskoridoridesse koondunud lahenduse puhul on võimalik tagada piirkonnale vajalik ja täisväärtuslik ühistransport ning teenuste kättesaadavus, mille suurem eesmärk on pendelrände vähendamine. Keskuste piirkondades on veel suures ulatuses alasid, mida ei ole ellu viidud või arendama asutud. Sellisel viisil arendustegevust läbi viies on võimalik planeerimistegevust läbi viia kompaktselt ja kestlikult.

**Eesmärk 3:** Arengu pidurdamine, loodusliku keskkonna säilitamine ja arengu teise etappi suunamine äärealadel.

Keskustest kõige kaugemal asuvad suured põllumassiividega alad vajavad säilitamist., Vähendades uute infrastruktuuride rajamise vajadust ja laiali valgumist, transpordivahemaid (pendelrände sihtpunkti Tallinna) ja survet seni veel looduslikuna/looduslähedastena säilinud aladele, on võimalik arengut suunata keskkonda säästvamalt. Seega on elamuvalade vähendamine ja arendustegevuse etapiviisilisus oluline ja põhjendatud nii looduskeskkonnale avalduvate mõjude poolest kui sotsiaalmajanduslikest aspektidest.

Looduskeskkonna säilimise seisukohast on üldplaneeringu lahenduse aluseks Elle OÜ koostatud töö nr 17-PA-33 „Rae valla põhjapiirkonna rohevõrgustiku väärtuste hinnang,”<sup>3</sup> ja Elle OÜ koostatud töö nr 17-PA-33 „Väärtuslike põllumajandusmaade uuring”<sup>4</sup>. Oluline on leida tasakaal tiheasustatud ja loodusliku keskkonna vahel. Alad, mille määramist väärtuslike põllumajandusmaadena võib hinnata asjakohaseks ja vajalikuks (n.ö esimese prioriteedina kaitset vajavad alad), paiknevad väljaehitatud asulakeskustest väljas ning moodustavad suuremad, suhteliselt terviklikud massiivid. Nendel aladel ei ole veel igal pool väljaehitatud keskkonda, kuid aladele on osaliselt asutud koostama detailplaneeringuid arendustegevuseks. Vajalik oleks pigem nende alade säilitamine maksimaalselt kaua looduslikuna, et tagada keskkonna vastupanuvõime ja tasakaal linnastuvate piirkondadega. Sellised põllumajandusmaad jäävad eelkõige Järveküla ja Rae küla territooriumile.

Rohevõrgustiku väärtuste hinnanguga analüüsi ulatuslikku rohevõrgustiku ala planeeringuala läänealal. Hinnangu alusel vajab see ala terviklikuna säilitamist rohealana ning on sobimatu ehitustegevuseks. Osaliselt on piiratud ulatuses puhkeotstarbelise infrastruktuuri rajamine lubatud ja ei kahjusta eeldatavalt oluliselt rohevõrgustiku toimimist.

II etapina väljaehitatavad alad on määratud eesmärgiga nendel aladel arendustegevus ajaliselt edasi lükata. Seda saab lugeda ülekaalukaks avalikuks huviks, mis kaalub ülesse arendaja huvi piirkonna arendust võimalikult kiirelt ellu viia. II etapi alade määramise üheks aluseks on väärtuslike põllumajandusmaade uuring. Uuringus on arvesse võetud põllumajandusmaade kasutust, ligipääsetavust, asukohta, kuju ja pindala ning mullaviljakust. Hinnangu andmisel võeti arvesse kehtestatud detailplaneeringuid. Hinnangu andmisel ei võetud arvesse algatatud detailplaneeringuid, mis ei ole jõudnud uuringu teostamise ajaks kehtestamiseni. Lihtsustamiseks erinevate kriteeriumide terviklikku arvesse võtmist, anti põllumajandusmaadele (igale Harju maakonnaplaneeringu 2030+ väärtuslike põllumajandusmaade kaardikihil esitatud põllumajandusmaa polügoonile) iga kriteeriumi osas numbriliselt väljendatud hindepunktid (väärtusklassid). II etapi elamuehituse aladel on maatükid saanud maksimaalsed võimalikud hindepunktid 9-10, see tähendab, et põllumajandusmaad just selles piirkonnas on kõige väärtuslikumad ja vajavad säilitamist nii kaua kui võimalik ja eelkõige põllumajanduslikuks tootmiseks. II etapina väljaehitatavatel aladel tuleb arvestada üldplaneeringu seletuskirja peatükis 7.3. toodud tingimustega ning kuni ehitusõiguse tekkimiseni on võimalik põllumaad kasutada sihtotstarbeliselt.

Etapiline planeerimine üldplaneeringus võimaldab planeerida tiheasustustatud ala keskkonda säästvamalt. Eesmärk on kujundada elamisväärset keskkonda, kus on tagatud infrastruktuuri vastuvõtuvõime ja omavalitsuse võimekus pakkuda vajalikke teenuseid. Planeerimistegevuse etapiviisiline planeerimine on kooskõlas Harju maakonnaplaneeringuga 2030+, mille alusel tuleb vältida valglinnastumise tunnustele vastava asustuse, sh monofunktsionaalsete elamualade kavandamist, millele on iseloomulik ligipääsu sõltuvus isiklikust transpordist, paiknemine reisirongi- ja bussipeatusest eemale, avalike teenuste puudumine või nende vähesus, kaubanduse areng ribaliste vormidena piki suuremaid maanteid, toetades logistilist mugavust, kuid eirates elanikkonna väljakujunenud, igapäevaselt toimivaid liikumistrajekte. Kõige kaugemates piirkondades, kus ühistransport on maalise iseloomuga, tekib otsene sõltuvus isiklikust sõiduvahendist. Areng peab toimuma nõ järk-järgult kaugematele aladele, et igapäevaeluks vajalikud teenused jõuaksid koos elamuarendusega.

Üldplaneeringu käigus koostatud KSH on leidnud, et II etappi suunatud alade määramisel on muuhulgas lähtutud paiknemisest eemal olemasolevatest hoonestusaladest, puuduvast või nõrgemast seotusest olemasolevate infrastruktuuride ja teenustega (vee- ja ühiskanalisatsioonitrassid, koolid ja lasteaiad, ühistransport jm), väärtuslike põllumajandusmaade ja looduslähedasena säilinud alade kaitsmise

<sup>3</sup> [Rohevõrgustiku väärtuste hinnang;](#)

<sup>4</sup> [Väärtuslike põllumajandusmaade uuring.](#)

vajadusest ning piirkonna üldisest asustusstruktuurist. Reserveeritud elamualade ulatuse vähendamine ja etapiviisiline välja arendamine on säästva arengu kaalutlustest tulenevalt asjakohane ja vajalik. Rae vallas on küll elanike arv lähiminevikus jõudsalt kasvanud ning eeldatavalt kasvab veel mõnda aega, kuid tulenevalt rahvastiku üldisest kahanemis- ja vananemistrendist Eestis, võib kaugemas perspektiivis siiski oodata selle kasvu aeglustumist või ka peatumist. Kirjeldatud lähenemise eesmärk on vältida uute eraldiseisvate tihedalt hoonestatud planeeringualade teket ning saavutada optimaalne asustusstruktuur. Piisav rohealade olemasolu toetab elurikkuse säilimist ka linnalises keskkonnas. Lisaks toetavad ulatuslikud ja säilivad ehitustegevusest puutumatud rohealad piirkonna ida- ja läänesuunal järjest tihenevat tiheasustusala planeeringuala keskel. Nendele aladele on loodud võimalused liikumiseks ja puhkamiseks looduses.

Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu materjalidega on võimalik tutvuda veebilehel <https://www.rae.ee/pohjapiirkond>.

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Ivari Rannama  
abivallavanem

Lisad: Rae Vallavaolikogu 15.10.2024 otsus nr 134 „Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kehtestamine“

Koopia:

Keskkonnaamet	info@keskkonnaamet.ee
Transpordiamet	info@transpordiamet.ee
Maa-amet	maaamet@maaamet.ee
Muinsuskaitseamet	info@muinsuskaitseamet.ee
Põllumajandus- ja toiduamet	pta@pta.agri.ee
Päästeamet	rescue@rescue.ee
Terviseamet	info@terviseamet.ee
Tarbijakaitse ja Tehnilise järelevalve amet	info@ttja.ee
Lennuamet	ecaa@ecaa.ee
Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium	info@mkm.ee
Regionaal- ja Põllumajandusministeerium	info@agri.ee
Kiili Vallavalitsus	info@kiilivald.ee
Tallinna Linnaplaneerimise Amet	tlnpa@tallinnlv.ee
Kliimaministeerium	info@kliimaministeerium.ee
Riigimetsa Majandamise Keskus	rmk@rmk.ee
AS Elveso	info@elveso.ee
AS Eesti Raudtee	raudtee@evr.ee
Rail Baltic Estonia OÜ	info@rbe.ee
RB Rail AS	info@railbaltica.org
MTÜ Põhja-Eesti Ühistranspordikeskus	info@ytkpohja.ee

Stina Metsis  
[stina.metsis@rae.ee](mailto:stina.metsis@rae.ee)