



RAE VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Järveküla

15. oktoober 2024 nr 134

Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kehtestamine

1. Üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine, üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu avalik väljapanek ja tulemuste avalikud arutelud.

1.1. Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (edaspidi *üldplaneering*) ja keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi *KSH*) algatati Rae Vallavolikogu 15.11.2016 otsusega nr 171¹ ja Rae Vallavolikogu 26.01.2017 otsusega nr 186². Üldplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringut Rae valla põhjaosas.

1.2. Rae Vallavalitsuse 28.06.2017 korraldusega nr 930³ on kinnitatud üldplaneeringu lähteseisukohtade ja KSH väljatöötamise kavatsus. Rae Vallavalitsuse 03.07.2017 kirjaga nr 6-1/1947 esitati lähteseisukohad ja KSH väljatöötamise kavatsus ettepanekute tegemiseks.

1.3. 09.03.2017 toimus Peetri koolis üldplaneeringu lähteseisukohtade projekti esmane tutvustus. 2017. aasta sügisel telliti üldplaneeringu koostamiseks vajalikud alusuuringud: liikuvusuuring⁴, väärtuslike põllumajandusmaade uuring⁵ ja rohevõrgustiku väärtuste hinnang⁶, koostati mürakaart⁷.

1.4. Üldplaneeringu ja KSH aruande eelnõu avalik väljapanek toimus 01.09.2019-30.09.2019. Avalikustamisest teavitati puudutatud isikuid ja asutusi Rae Vallavalitsuse 16.08.2019 kirjadega nr 6-1/6716 ja nr 6-1/6716-1. Avalik arutelu toimus 12.11.2019. Eelnõu avalikustamise käigus esitati 50 kirjalikku arvamust. Eelnõu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel tehti üldplaneeringus ja KSH aruande eelnõus vajalikud muudatused.

2. Üldplaneeringu ja KSH aruande eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine.

2.1. Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 85 kohaselt esitas Rae Vallavalitsus 18.02.2020 kirjaga nr 6-1/2494, 18.02.2020 kirjaga nr 6-1/2492 ja 18.12.2021 kirjaga nr 6-1/2492-3 üldplaneeringu ja KSH aruande eelnõu kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks. Ettepanekute alusel saadeti teistkordselt üldplaneering kooskõlastamiseks Rae Vallavalitsuse 02.07.2020 kirjaga nr 6-1/2494-14 ja 02.07.2020 kirjaga nr 6-1/2494-15.

¹ [Rae Vallavalitsus \(amphora.ee\);](http://rae.ee/otsused/171)

² [Rae Vallavalitsus \(amphora.ee\);](http://rae.ee/otsused/186)

³ [Rae Vallavalitsus \(amphora.ee\);](http://rae.ee/otsused/930)

⁴ [Liikuvusuuring-seletuskiri;](#)

⁵ [Väärtuslike põllumajandusmaade uuring;](#)

⁶ [Rohevõrgustiku väärtuste hinnang;](#)

⁷ [Mürakaart-seletuskiri.](#)

2.2. Täiendavat koostööd Riigimetsa Majandamise Keskusega (edaspidi *RMK*) kajastab 23.09.2020 kiri nr 6-1/2494-22, 11.06.2021 kiri nr 6-1/4584-1, Transpordiametiga 18.02.2021 kirjaga nr 6-1/10566-1 ja Rail Baltic Estonia OÜ-ga 18.02.2021 kiri nr 6-1/481-6. Täiendavat koostööd Maa-ametiga kajastab kirjavahetus nr 6-1/3891 – 6-1/3891-8 Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga maavara kaevandamisele esitatavad tingimused rohevõrgustikus⁸.

2.3. Üldplaneeringu põhilahenduse ja KSH aruande eelnõu on kooskõlastanud Keskkonnaamet, Transpordiamet, Muinsuskaitseamet, Põllumajandus- ja Toiduamet, Päästeamet, Terviseamet, Maa-amet, Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet, Veterinaar- ja Toiduamet, Lennuamet, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium, Maaeluministeerium, Keskkonnaministeerium, Tallinna Linnavalitsus ja Kiili Vallavalitsus.

Üldplaneeringu ja KSH aruande eelnõu kooskõlastamise ja arvamuse esitamise protsessi iseloomustab **koostöötabel (lisa 2)**.

2.4. Kooskõlastamine RMK-ga.

2.4.1. Üldplaneeringu ei ole RMK lõplikult kooskõlastanud, kes ei toeta lageraiele pindalalise piirangu seadmist kaitsehaljastuse maal ja 50 m laiuse kõrghaljastusega metsariba säilitamise nõuet elamute servas uute taristuobjektide läheduses. Tingimus lageraie keelustamisele üle 1 ha suurusele alale kaitsehaljastuse maal on oluline elukeskkonna kvaliteedi tagamise seiskohalt. Kaitsehaljastuse maa on määratud valdavalt vaid riikliku tähtsusega joonobjektide – Rail Balticu raudteetrass ja Tallinna väike ringtee – äärde. Taristu ise ja selle äärde planeeritavad müratõkked ja suured viaduktid reostavad miljööd ja elukeskkonda. Kaitsehaljastuse maa määramine teenib eelkõige Rae valla elanike huve, et nimetatud joonobjektide talumist muuta elanikele kergemaks, visuaalne häiring väheneks ning müra kandumine oleks takistatud. Oluline on seejuures haljastuse koosmõju müratõketega müra häiringu leevendamise seisukohalt. Keelustatud on vaid lageraie suuremal kui 1 ha alal, kõik teised raieliigid on lubatud.

2.4.2. Üldplaneeringu koostamise käigus on tehtud täiendavat koostööd RMK-ga ja määratud kõigile riigimetsa aladele, mis on RMK haldusalas ja asuvad üldplaneeringu alal, kõrgendatud avaliku huviga metsaalad. Nendel aladel on metsa majandamiseks määratud tingimused koostöös RMK-ga.

2.4.3. Sellest olenemata on RMK jätkuvalt seisukohal, et lageraie keelustamine ökoduktide piirkonnas ja raiealadele 1,0 ha pindalalise lageraie piirangu seadmine kaitsehaljastuse maal on ebamõistlik. Rae Vallavalitsuse peamised seisukohad on toodud kirjas nr 6-1/2494-22⁹.

2.4.4. PlanS § 85 lõige 3 sätestab, et kui kooskõlastamisel ei viidata vastuolule õigusaktiga või maakonnaplaneeringuga, loetakse üldplaneering kooskõlastatuks.

2.5. Kooskõlastamine Maa-ametiga.

2.5.1. Maa-amet (edaspidi *MA*) kooskõlastas üldplaneeringu 10.03.2020 kirjaga nr 6-3/20/2643-2 tingimusel, et seletuskirja märgitakse planeeringuala kattumine Rae turbamaardlaga. Heakskiiduks esitatud üldplaneeringus on tingimus täidetud ning seletuskirja peatükki 8.11. vastav märke tehtud.

2.5.2. Rahandusministeeriumis 17.01.2023 toimunud arvamuste ärakuulamisel, mille käigus arutati rohevõrgustikku puudutavaid arvamusi, saavutati kompromiss Andrus Joasaare esitatud arvamuse osas. Vastavalt ärakuulamisel kokkulepitule saatis Rae Vallavalitsus 02.02.2023 Andrus Joasaarele omapoole ettepaneku üldplaneeringu seletuskirja rohevõrgustiku osa täiendamiseks järgmises sõnastuses: „Rohevõrgustiku

⁸ [Rae Vallavalitsus \(amphora.ee\)](http://Rae.Vallavalitsus.amphora.ee);

⁹ [Rae Vallavalitsus \(amphora.ee\)](http://Rae.Vallavalitsus.amphora.ee).

alal Järveküla ja Uuesalu külas mäeeraldise teenindusmaa ja elamumaa ala vahele peab jääma vähemalt 500 m. Mäeeraldise teenindamiseks tuleb kasutada teed, mis ei läbi vahetult väikeelamute piirkonda“. Andrus Joasaar vastas 12.02.2023, et on pakutud sõnastusega nõus, kui see on täiendus peatüki 8.7 tingimuste loetelus maavarade kasutuselevõtu piirangutele, mitte ei asenda seal olevat lõiku. Rae Vallavalitsus edastas 13.04.2023 kirjaga nr 6-1/3891-3 üldplaneeringu tekstilise osa teadmiseks Keskkonnaametile ja MA-le.

2.5.3. Rae Vallavalitsuse hinnangul tuleb Järveküla ja Uuesalu külas rohevõrgustiku alal tulevikus moodustavate maardlate puhul säilitada mäeeraldise teenindusmaa ja elamumaa vahel 500 m vahe, planeeringu kehtestamise ajal maavarade registrisse kantud maavara puhul säilitada mäeeraldise teenindusmaa ja elamumaa vahel 500 m vahe võimalusel. Mäeeraldise teenindamiseks tuleb vältida teed, mis läbib vahetult väikeelamute piirkonda. Tingimused on määratud ennetavalt, et vähendada maavara kaevandamise ja rohevõrgustiku toimimise vahelist konflikti. Järveküla ja Uuesalu küla läänealadel asuvad ulatuslikud üldplaneeringu kohased rohevõrgustiku alad, mis on Viljandi mnt ja Kurna oja vahelise ja Ülemiste järve äärsel metsamassiivi osa. Harju maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt asub ala rohevõrgustiku tuumalal T9. Tuumaladel asuvad olulised elupaigad ja kasvukohad. Tegemist on ainsa tuumalaga, mis on ühendatud Tallinna linnas asuva Ülemiste järve äärsel rohealaga ja linnaga üleüldiselt lõunapoolselt küljelt. Rohevõrgustiku ülesandeks on inimtekkeliste mõjude pehmendamine või ennetamine, stabiilse keskkonnaseisundi hoidmine ning bioloogilise mitmekesisuse toetamine. Looduskeskkonna säilimise seisukohast on üldplaneeringu lahenduse aluseks Elle OÜ koostatud töö nr 17-PA-33 „Rae valla põhjapiirkonna rohevõrgustiku väärtuste hinnang,“. Need alad on uuringus määratud inimtegevusteks mittesobilike aladena ja vajavad säilitamist looduslikuna, et tagada keskkonna vastupanuvõime ja tasakaal linnastuvate piirkondadega (ülejäanud Rae valla põhjapiirkonna ala). Rohelise võõndi metsad on asukoha tõttu suurlinna läheduses kõrge puhkeväärtusega. Ulatuslikud maakattemuutused rohevõrgustiku aladel viitavad konfliktsele olukorrale, kus inimtegevus võib võrgustiku toimimist ohustada. Kaevandustegevus on küll ajutise iseloomuga, kuid halvab piisavalt pikaks ajaks vajaliku tuumala toimivuse tagamise. Kaevandamine lõikab eelduslikult läbi elanike senised liikumisrajad ja väljakujunenud harjumuspärased suunad.

Käsitletaval alal on olemasolev tuumala juba praegu suhteliselt kitsas, ca 1-1,5 km laiune, kuna piirneb ühelt poolt liivakarjääridega ja teiselt poolt tiheasustusalaga. Roheala on ette nähtud läbi lõigata ulatuslike taristuobjektidega nagu Rail Balticu raudtee ning Tallinna väike ringtee. Raudtee trassikoridor lõikab rohekoridori läbi, eraldades käsitletavast alast lõunapoolse kolmandiku. Rail Balticu trassile on ette nähtud ökodukti rajamine, mille käigus on eriti oluline trassist lõunasse ja põhja jäävate metsakoosluste säilitamine, et oleks tagatud ökodukti toimimise potentsiaal. Peale idapoolsele rohekoridorile planeeritud ökodukti pöördub raudtee trassikoridor lõunasse, kulgedes paralleelselt Tallinn-Rapla-Türi maanteega. Raudteetrassi planeeritud kulgemine vähendab väga oluliselt läänepoolse rohekoridori ulatust ning muudab küsitavaks selle toimimise. Antud harule ei ole planeeritud ka vastavat leevendusmeedet. Viljandi maanteele on planeeritud mitmetasandiline ristmik, mis tõenäoliselt veelgi võimendab rohevõrgustiku sidusust katkestavat takistust. Kuna läänepoolse rohekoridori toimimine jääks seeläbi nõrgaks, oleks idapoolne, Rae valda jääv koridor kõnealune rohekoridor sisuliselt ainsaks Ülemiste järve lõunapoolsete aladega siduvaks elemendiks, kus asuvad kaitstavad loodusobjektid (vt lisaks üldplaneeringu seletuskirja peatükk 8.3 „Kaitstavad loodusobjektid“). Seega, kaevandustegevuse laienemisega sellele alale võimenduks kõigi elementide negatiivne koosmõju veelgi.

Kaevandamise tulemusel võivad tekkida müra- ja saastehäiringuid selle lähiümbruses, samuti tõuseks oluliselt liiklus piirkonna teedevõrgul. Piirkonna teedevõrk koosneb vaid

vahetult elamualasid läbivatest kitsastest tänavatest või pinnaskattega teedest, mille kasutamist pideva ja oluliselt suureneva raskeliiklusega ei ole võimalik tagada.

2.5.4. MA, vastusena teavitusele täpsustuste kohta üldplaneeringu seletuskirjas, esitas oma seisukohad (24.04.2023 kiri nr 6-3/21/10457-5, 05.09.2023 kiri nr 6-3/21/10457-7, 04.01.2024 kiri nr 6-3/21/10457-9) ja muudatusega ei nõustunud. MA märkis, et kuigi Rae valla Järveküla ja Uuesalu külas ei asu maardlaid või nende osi, mõjutavad eelnimetatud tingimused ka maavarasid, kuna vahemaa teise kohaliku omavalitsuse territooriumil asuvate maardlate ning eelnimetatud asustusüksuste vahel on väiksem kui 500 m. Lisaks on kõnealuses piirkonnas esitatud geoloogilise uuringu loa taotlusi. Kuigi taotluste menetlused on lõppenud ilma uuringuloa andmiseta, on piirkonnal jätkuvalt uute maardlate leidumise potentsiaal. Vastavalt maapõuaseaduse (edaspidi *MaaPS*) § 15 lõikele 8² kohaldatakse planeeringu kooskõlastamisel *MaaPS* § 14 sätestatud põhimõtteid ja tingimusi. *MaaPS* §-s 14 sätestatud põhimõtetele tuginedes on MA pädevuses võtta arvesse kõik tingimused ja piirangud, mis mõjutavad maavarade kaevandamisväärsust ning juurdepääsu maavaravarudele ehk omavad mõju maardlatele. Käesoleval juhul ulatub Rae valla Järveküla ja Uuesalu küla 500 m puhver maardla alale. Kokkuvõttes leidis MA, et piirang, mille kohaselt peab mäeeraldise teenindusmaa asuma elamumaast vähemalt 500 m kaugusel, ei tulene mitte ühestki seadusest, halvendab juurdepääsu maavaravarule ning sedastas, et jätab üldplaneeringu kooskõlastamata, viidates vastuolule *MaaPS* §-dega 14, 50 ja 55. MA selgitas, et *MaaPS* kohaselt ei anta kaevandamisluba, kui mäeeraldis või selle teenindusmaa asub elamule lähemal kui 100 meetrit, välja arvatud elamu omaniku nõusolekul ning nõustuks lahendusega, kui üldplaneering kordaks seaduse mõtet elamutest (mitte elamumaast) kauguse määramisel. Kui seletuskirjas märgitakse seaduses märgitust suurem vahemaa, on selline tingimus võimalik üldplaneeringus esitada vaid soovituslikuna. Seaduses nimetatust suurema vahemaa vajadus elamute ning mäeeraldise teenindusmaa vahel peab selguma igakordse kaalutusotsuse tulemusena kaevandamisloa taotluse menetluse käigus. Üldplaneeringuga seatakse laiema ulatusega (500 m elamumaast) elamu kaitsevöönd, mis on sisuliselt maavara kaevandamise keeluala loomine, milleks puudub seadusest tulenev alus.

2.5.5. MA 04.03.2024 kirjas nr 6-3/21/10457-11¹⁰ juhiti tähelepanu asjaolule, et Uuesalu küla ja Järveküla asuvad rohevõrgustiku alal ja nende külade piir asub Tallinna-Saku liivamaardlast ning sellel asuvate Keskkonnaametis menetluses olevate Männiku IX liivakarjääri, Männiku X liivakarjääri, Männiku XII liivakarjääri mäeeraldistest ja nende teenindusmaadest vähem kui 500 m kaugusel. MA viitas Riigikohtu otsusele (Riigikohtu Põhiseaduslikkuse Järelevalve Kolleegiumi 30.09.2009 kohtuotsus asjas number 3-4-1-9-09), mille kohaselt ei saa maavarade säästliku kasutamise kavandamine põhiseaduse kohaselt toimuda üksnes ühe omavalitsusüksuse piires, vaid see peab lähtuma riiklikest huvidest ja vajadusest tagada maavarade säästlik kasutamine kogu riigis. Üksikul omavalitsusüksusel ei ole täielikku ülevaadet maavarade levikust kogu riigis ja seetõttu nende uurimise ja kaevandamise üksikasjadest, mis võimaldaksid tal langetada kaevandamisega nõustumise kohta üleriigiliselt adekvaatse lõppotsuse. Seetõttu on maavarade kasutamise üle otsustamine põhiseadusega haaratud riigielu küsimuste hulka. Kui mingi küsimus on põhiseadusest tulenevalt riigielu küsimus, siis ei ole alust hinnata, kas see võiks oma sisu poolest olla kohaliku elu küsimus.

2.5.6. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi (edaspidi *ReM*) hinnangul peegeldavad üldplaneeringus esitatud tingimused rohevõrgustikus kaevandamise osas kohaliku omavalitsuse soovi kaitsta oma piirkonna keskkonda ja elanike elukvaliteeti. See sõnastus on ettevaatlikuks planeerimiseks tulevikuks ning ei saa olla aluseks maardlate osas volitatud asutuse kooskõlastuse tagasivõtmiseks.

¹⁰ [Rae Vallavalitsus \(amphora.ee\)](http://Rae.Vallavalitsus.amphora.ee).

2.5.7. ReM hinnangul toodud põhjendused kooskõlastusest taganemiseks tulenevalt MaaPS §-dest 14, 50 ja 55 ei ole antud üldplaneeringu kontekstis otseselt seotud. PlanS § 85 lõike 3 alusel loetakse üldplaneering kooskõlastatuks, kui kooskõlastamisel ei viidata vastuolule õigusaktiga või maakonnaplaneeringuga. Viidatud sätted MaaPS-st kohalduvad üksnes olukordades ja aladel, kus on tegemist maavarade või maardlatega. Vabariigi Valitsuse 23.12.2021 korraldusega nr 447 algatatud Harju maakonnaplaneeringu maavarade teemaplaneeringu kohaselt ei ole Järveküla ja Uuesalu külade puhul tegemist alaga, mille osas esineks soovi ehitusmaavarade uurimiseks ja kaevandamiseks. Maa-ameti maardlate rakenduse¹¹ andmetel ei paikne kõnealusel alal maardlaid ega leidu maavarasid. Seega ei saa MaaPS §-de 14, 50 ja 55 sätete alusel tunnistada õigusvastaseks üldplaneeringu seletuskirja peatüki 8.11 viimast lõiku, milles toodud kitsendus kehtib vaid konkreetsel, eelpool käsitletud maa-alal. Kohalik omavalitsus saab kehtestada nõudeid vaid enda territooriumi ulatuses, sh koostatava üldplaneeringu alal. Seega ei saa omavalitsus reguleerida maakasutuse tingimusi enda territooriumilt väljaspool, mistõttu ei saa tingimuste seadmine planeeringualal takistada väljaspool Rae valda asuvate maardlate kasutamist või takistada seal juurdepääsu maavaradele. Arvestades eeltoodut ja MA seisukohast, ei ilmne, et planeering oleks vastuolus õigusaktiga, sh MaaPS-ga.

2.5.8. Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrus nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ on PlanS rakendamise abivahend, mis aitab sisustada koostöö tegemise mõtet, et milline haldusorgan millisel juhul ja millise valdkonna eest vastutab. Viidatud määruse § 31 sätestab, et planeerimisalase tegevuse korraldaja, praegusel juhul kohalik omavalitsus, peab tegema koostööd ja kooskõlastama planeeringu Kliimaministeeriumiga või Vabariigi Valitsuse volitatud asutusega, kui planeeringualal asub maavarade registris olev maardla või selle osa. Vabariigi Valitsus on volitanud 01.07.2023 jõustunud korraldusega MA andma MaaPS § 14 ja 15 ning Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 3 punktis 3 sätestatud lube ja kooskõlastusi, kui planeeringualal asub maavarade registris olev maardla või selle osa. Kuivõrd Rae vallas asub 9 maavarade registris arvel olevat maardlat, sh asub üldplaneeringu territooriumil Rae turbamaardla, on üldplaneeringule kooskõlastuse küsimine kohustuslik ning kooskõlastajaks on Vabariigi Valitsuse volitusel MA.

2.5.9. Kooskõlastaja on menetlusosaline haldusmenetluse seaduse (edaspidi HMS) § 11 lõike 1 punkti 4 tähenduses, so haldusorgan, kes peab seaduse või määruse kohaselt esitama menetlevale haldusorganile arvamuse või kooskõlastuse õigusakti andmiseks või toimingu sooritamiseks. HMS § 16 lõige 2 sätestab, et kui teine haldusorgan ei ole kooskõlastamisest määratud tähtajaks keeldunud ega tähtaega pikendanud, loetakse kooskõlastus antuks. Kui teine haldusorgan ei ole arvamust määratud tähtajaks andnud ega tähtaega pikendanud, võib taotluse lahendada teise haldusorgani arvamusega. PlanS § 76 lõige 1 näeb ette, et üldplaneering koostatakse koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi üldplaneering käsitleb ja planeeringualaga piirnevate kohaliku omavalitsuse üksustega. PlanS § 85 lõike 1 kohaselt esitatakse üldplaneering ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande eelnõu kooskõlastamiseks PlanS § 76 lõikes 1 nimetatud asutustele, kelleks käesoleval juhul on MA. PlanS § 91 lõige 1 näeb ette, et üldplaneeringu kehtestab kohalik omavalitsus volikogu otsusega, kui üldplaneering on valdkonna eest vastutava ministri või tema volitatud ametniku poolt heakskiidetud. Planeeringu kehtestamise otsus on haldusakt, millega hakkavad kehtima planeeringu kui alusdokumendi kehtestatavas osas seatud tingimused.

¹¹ [X-GIS 2.0 \[maardlad\] \(maaamet.ee\)](#).

Seega, kuivõrd MA on PlanS § 76 lõikest 1 tulenevalt üldplaneeringu koostajaks maardlate olemasolu tõttu, siis tuleb HMS § 54 nõuete tõttu võtta arvesse, et üldplaneering on õiguspärane mh siis, kui see vastab seaduses sätestatud nõuetele. Õigusvastane oleks planeering nt siis, kui see koostajate puudumisest hoolimata kehtestatakse. MA koostajate puudumise õiguslik tagajärg on see, et planeeringut ei saa heaks kiita. PlanS § 90 lõike 3 punktist 1 tulenevalt peab ReM kontrollima planeeringu vastavust õigusaktide nõuetele. MA argument, et nende poolsete märkuste ja selgitustega arvestamata jätmise korral halveneb maavarale juurdepääsu osas olemasolev olukord ja planeering on vastuolus MaaPS §-ga 14 võiks olla kohane teadaolevate maardlate alal. Vastasel korral tuleks nõuda MA koostajast kõigi planeeringute puhul, sest kunagi ei tea, kus uus maardla võib tulla. MA on antud koostajate roll põhimõtteliselt ainult nendel aladel, kus asuvad maardlad.

3. KSH aruande vastavaks tunnistamine, üldplaneeringu vastuvõtmine, üldplaneeringu avalik väljapanek ja tulemuste avalikud arutelud.

3.1. Üldplaneering võeti vastu ja KSH aruanne tunnistati nõuetele vastaks Rae Vallavolikogu 20.04.2021 otsusega nr 151¹².

3.2. PlanS § 87 kohane üldplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 05.06.2021 – 05.07.2021. Avalik väljapanek korraldati digitaalselt valla veebilehel ning paberandjal Peetri alevikus olevas Peetri raamatukogus ja Jüri alevikuks Rae Vallamajas.

3.3. Üldplaneeringu vastuvõtmisest, KSH aruande vastavaks tunnistamisest ja üldplaneeringu avalikustamise toimumisest teavitati ajalehes Harju Elu, ajalehes Rae Sõnumid, Rae Vallavalitsuse kodulehel, Rae Vallavalitsuse sotsiaalmeedia platvormi *Facebook* lehel ja saadeti teavitus meililisti. Lisaks saadeti kõigile üldplaneeringu alal asuvate kinnistute omanikele automaatteavitusega kiri nimi@eesti.ee aadressile, üle 60-aastaseid isikuid teavitati 21.05.2021 kirjaga nr 6-1/4800. Ettevõtete puhul saadeti teavitus juhatuse liikme või omaniku eesti.ee aadressile.

3.4. Avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimus 17.08.2021 üheaegselt veebi vahendusel ja kohapeal Peetri koolis eelregistreerimisega kuni 50 inimesele (riiklik COVID-19 levikust tulenev piirang avalike ürituste ja kogunemiste läbiviimiseks). Arutelule registreerus 41 inimest, kuid osales 33 inimest. Läbi veebi said osaleda ja kuulata arutelu piiramatut arv isikuid. Avalikust arutelust anti teada ja kutse edastati kirja teel avalikustamise käigus arvamuse esitanutele, lisaks Rae Vallavalitsuse kodulehel, Rae Vallavalitsuse sotsiaalmeedia platvormi *Facebook* lehel ja saadeti teade meililisti.

3.5. Üldplaneeringu käigus esitatud arvamuste alusel tekkis vajadus koostada täiendav ekspertarvamus varem koostatud autonoomse ühistranspordikoridori trassi aluseks olnud eskiisprojektile. Rae Vallavalitsus tellis peale üldplaneeringu avalikustamise toimumist Tallinna Lennujaama ja Jüri aleviku vahelise ala kergrööbastranspordiga ühendamise eskiisprojekti trassivaliku ekspertarvamuse ja eskiisprojekti muudatuse (Reaalprojekt OÜ töö nr P21040)¹³.

Selle tulemusel tekkis vajadus muuta autonoomse ühistranspordikoridori trassi koridori ja määratlust üldplaneeringu lahenduses. Siiski ei saa seda pidada üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks, kuna trass oli oma olemuselt kajastatud avalikustatud lahenduse koridoris ja lahendust on vähesel määral korrigeeritud arvamuse avaldanutele ja teistele kinnistu omanikele pigem vähem koormavaks.

¹² [Rae Vallavalitsus \(amphora.ee\)](http://Rae.Vallavalitsus.amphora.ee);

¹³ [Transpordikoridor - Rae vald](#).

3.6. Siiski peeti vajalikuks avalikustada uuesti autonoomse ühistranspordikoridori korrigeeritud asukoht, kuna trass on määratud üldplaneeringus kui avalikes huvides omandamist vajav ala. Samuti selgus, et kõik vajalikud osapooled (ettevõtted) ei ole autonoomse ühistranspordikoridori osas saanud vajalikku kirja teel saadetud teavitust kätte. Seega korraldas Rae Vallavalitsus täiendava avalikustamise vaid ühistranspordikoridori osas, mis toimus 05.05.2022-05.06.2022 ja avalik arutelu koos eksperdi selgitustega toimus veebi vahendusel 24.05.2022.

Otse kirja teel saadetud suunatud teavitus ja kutse arutelul osalemiseks saadeti 03.05.2022 kirjadega nr 6-1/4818, nr 6-1/4820, nr 6-1/4821. Teavitus saadeti kõigile kinnistute omanikele, kellele kuuluv kinnisasi jääb üldplaneeringuga planeeritava ühistranspordikoridori alale või külgneb sellega (ettevõtetele saadeti teavitus äriregistris toodud kontaktandmetel ja eraisikutele rahavastikuregistri andmetel). Samuti saadeti koos kirjaga teavitus, et sellest tulenevalt võib osutada vajalikuks maa avalikes huvides osaline omandamine peale üldplaneeringu kehtestamist. Täiendavalt teavitati sellest ajalehes Rae Sõnumid, Rae Vallavalitsuse kodulehel, Rae Vallavalitsuse sotsiaalmeedia platvormi Facebook lehel. Kõiki täiendava avalikustamise käigus esitatud arvamusi on käsitletud kui üldplaneeringu avalikustamise käigus esitatud arvamusi.

3.7. Üldplaneeringu avalikustamise käigus esitatud **arvamuste ja põhjenduste kokkuvõtte (lisa 3) ja avalikustamise käigus laekunud arvamuste ja heakskiitmise menetluse koondtabel (lisa 4).**

Lisa 4 sisaldab viiteid kirjavahetusele, mis on kättesaadavad Rae Vallavalitsuse dokumendihalduse süsteemist.

Kokku on esitatud arvamusi 137 kirjaga, nende hulgas on 4 ühispöördumist. Eraldi ei ole loetletud jätkuvat kirjavahetust sama arvamuse teemal. Ühispöördumisena on käsitletud arvamusi, kui täpselt samasisulise arvamuse on esitanud rohkem kui 20 isikut. Sellisena käsitleti arvamusi neljal korral. PlanS § 5 lõige 1 sätestab, et kui planeerimismenetluses esitavad menetletava planeeringu lahenduse kohta ühesuguseid või samasisulisi arvamusi rohkem kui 20 isikut ja nad ei ole menetluses nimetatud oma esindajat, siis võib planeeringu koostamise korraldaja nõuda, et arvamuse esitajad nimetaksid oma esindaja.

Maakasutuse osas esitasid arvamusi: Kairit-Taniel Makarov, Erki Sepa, Uuesalu elanike nimel Palmi Lindjärv, Raemõisa OÜ, AS Hekotek, Kristjan Kesa, OÜ Kasemetsa Arendus, Kalle Isand, Ivar Treffner, David Ajanjan ja Alina Ananjan, Eks Invest OÜ, Riina Eek ja Arbo Ants Marjapuu, Pühamäe Arenduse OÜ, Uuesuitsu OÜ; Kristiina Rae, Ljudmilla Randmaa ja Rünno Randmaa; Hedvig Leidar, Jüri Rajalo, Elle Vernik, Fonde Holding OÜ, Optimal Projekt OÜ, Pesa Kinnisvara OÜ, Jaak Laiksoo, Giga Investeeringud OÜ, Priit Aloe, BlueSky OÜ, Kaja Kuuseok, RRK OÜ, Lisandra Talving, Raimu Tali, Everaus Scandium OÜ, Rikensberg OÜ ja Tohvri-Kivi OÜ, Kindluse Kodud OÜ, Tofre Laod OÜ, Alg Liising, Alar ja Margo Savipõld, Viktoria Tsepil, Lembit Laht, Laevu Laht, Eve Pihlakas, Andres Ojalt, Lia Rannamets ja Tiiu Soover.

Rohevõrgustiku osas esitasid arvamusi: Toomas Tahlfeld, Osaühing EurEst Project, Osaühing Poti Ehitus, Osaühing RedLine Ehitus, Maarja Paide, Anneli Lind, Elhan Abbassov, Alar ja Margo Savipõld, Männimetsa tee elanike nimel Andrus Joasaar.

Teede, tehnovõrkude ja Rail Balticu osas esitasid arvamusi: Taavi Antson, Mari Viisileht, Annika Näär, Erik Puskar, Kaidi Kuusmann, Epp Beilmann, Anastasia Maštakova, Tiina Metsla, Aleksandr Žuikov, Valeria Shpichka, Svitlana Byvalkevych, Natalja Djuzeva, Tarmo Kranich, Pavel Satsnski, Villu Klesmann, Dmitri Kolpakov, Mairo Meerits, Vjatseslav Larionov, Janek Võsu, aktsiaselts Baltem, Liis Mironova, Ühisarvamuse esindaja Talvo Rüütelmaa ja ühisarvamuse esindaja Martin Arva, Romet Saaliste, Väike-Peetri Külaselts, Ühisarvamuse esindaja Klen Laus, Eero Raam ja

Richard Lant, Viktor Brigida, Irina Brigida, Hilda Mägi, Sander Puks, Helle Kulbas, Priit Jõgi, Seppo Ikävalko, Pille Selart, Ljubov Eltaib, Georgi Rusinov, Vaike Murumets, Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS, Paramveer Singh Bhomrah ja Olga Pihlakas.

Autonoomse ühistranspordikoridori osas esitasid arvamusi: Tiiu Soover, Tallinna Kaubamaja Kinnisvara AS, OÜ Vana-Kalamaja, Eduard Dobrakha, Katrin Talvak, Andrei Zahharov, Eva Laht, Marilin Mihkelson, Anneli Minjo, MTÜ Revident, Andres Jakobsen, Kalle Preisman, Laevu Laht, Priit Jaansalu, Rahvaalgatus, Aino Ispert, Kärt Kerkel, Viktoria Tsepil, Lembit Laht, Kuldala tee ja Raudkivi tee elanikud, Raudkivi tee 4 korteriühistu, Kaarel Koger ja Maile Koger, Veiko Tamm, Andres Aksalu, Sinilille Kodu KÜ, Tiiu Soover, Ülo Peets, EL Majaprojekt OÜ Ermo Pais, AS YIT Eesti, Keila Haldus OÜ, Lia Rannamets, Kaisa Aduson, Toomas Sarv, Kadi Lossi, Lenna Karma, Rein Pulk, RRK OÜ, AS Kinnisvara Info, Ahtri Maja OÜ, Raimo Roots, Niina Karnit, Krah Pipes OÜ, Import Auto OÜ, Kemivesi OÜ, Belmont Estonia AS, Rimi Eesti Food AS, Tauno Kuum, Tatjana Andrejeva, Einar Eistare, Anu Rutov, Jyri Logistics OÜ, Lindord OÜ, Erkki Lill, Anastasia Maštakova, Toomas Böttcher, Anne-Katrin Kallaste, Gerli Roosmann, Veiko Seppa, OÜ Kuldala Park ja Osühing MAJAVARA.

4. Üldplaneeringu esitamine heakskiitmiseks.

4.1. Üldplaneering esitati 08.11.2022 kirjaga nr 6-1/10525 ja 6-1/10525-1¹⁴ heakskiitmiseks Rahandusministeeriumile. Koos üldplaneeringuga esitati menetlusteave, sealhulgas avaliku väljapaneku ajal esitatud kirjalikud arvamused, mida üldplaneeringu koostamisel ei arvestatud ja Rae Vallavalitsuse põhjendatud seisukohad arvamuste arvestamata jätmise kohta.

4.2. Tulenevalt PlanS § 90 lõike 3 punktist 2 korraldas Rahandusministeerium ja alates 01.07.2023 ReM perioodil 17.01.2023 – 17.10.2023 üksteist arutelu üldplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikute ja kohaliku omavalitsuse esindajate ära kuulamiseks arvamuskirjades tõstatatud teemade kaupa järgmiselt:

1. ära kuulamine 17.01.2023 – rohevõrgustik;
2. ära kuulamine 08.02.2023 – Tallinna väike ringtee;
- 3.-5. ära kuulamised 28.03.2023, 05.04.2023, 13.04.2023 – maakasutus;
- 6.-8. ära kuulamised 08.06.2023, 14.06.2023, 04.07.2023 – autonoomse ühistranspordi koridor;
9. ära kuulamine 11.07.2023 – teed, tehnovõrgud, Rail Baltic;
10. ära kuulamine 11.07.2023 ja 31.08.2023 – täiendavalt kaasatud isikud;
11. ära kuulamine 17.10.2023 – täiendav ära kuulamine arvamusi esitanud isikutele, kelle osas puudus veendumus lepinguliste suhete jätkumises nende esindajatega ning kindlus, et nad on ära kuulamisest teadlikud olnud.

4.3. Arvamuste kohta, mille osas kohalik omavalitsus ja arvamusi esitanud isikud kokkuleppele ei jõudnud, andis ReM oma kirjaliku seisukoha vastavalt PlanS § 90 lõikele 4 kirjadega nr 14-3/2877-1 – 14-3/2877-99.

4.4. Üldplaneeringule andis **Regionaal- ja Põllumajandusministeerium heakskiidu 05.07.2024 kirjaga nr 14-3/2877-100 (lisa 5).**

¹⁴ [Rae Vallavalitsus \(amphora.ee\)](https://amphora.ee).

5. Üldplaneeringu koostamise eesmärk ja ruumilise arengu põhimõtted.

5.1. **Üldplaneering (lisa 1)** koosneb seletuskirjast, KSH-st, menetlusdokumentidest ja kaardimaterjalist: koondkaart, maakasutus- ja ehitustingimused, looduskeskkond ja kultuurmaastikud, taristu.

5.2. Üldplaneeringu koostamise eesmärk on valla ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määramine 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+¹⁵, Rae valla arengukavast 2021-2030¹⁶, käesoleva otsuse punktis 1.3. nimetatud alusuuringute tulemustest, ruumilist arengut puudutavatest dokumentidest, asjakohastest õigusaktidest ja avaliku väljapaneku tulemustest.

5.3. 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 (vt täpselt käesoleva otsuse punktis 5.6) :

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

5.4. 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 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.

5.5. 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 üleminekuvalad) alad ning vastavalt väljaarvutatud elanikkonna arvule

¹⁵ [Harju maakonnaplaneering 2030+ - Maakonnaplaneering.ee](http://Harju.maakonnaplaneering.2030+.-Maakonnaplaneering.ee):

¹⁶ [Vahearuanne \(riigiteataja.ee\)](http://Vahearuanne.riigiteataja.ee).

määratud nende teenindamiseks vajaliku sotsiaalse taristu paiknemist (koolid ja lasteaiad). Sotsiaalse taristu vajadus on määratud Rae valla arengukavas rahvastikuprognosist tulenevalt. Rahvastikuprognosi muutudes tuleb sotsiaalse taristu planeerimisel lähtuda reaalsest vajadusest.

5.6. Ruumilise arengu põhimõtted.

5.6.1. 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 soovitud 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“¹⁷ 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 eelarendamine. Sellest tulenevalt on koostatud üldplaneeringu lahendus, mis keskendub autonoomsele ühistranspordikoridorile (nt kergrööbastranspordile, eraldiseisev või isesõitva bussi rada, eraldatud jalgrataste 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, pendelränne vähendamine eeldaks vallas pigem teaduspargi laadset arengut. Büroohonete maa-alad on sellest lähtuvalt 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 tagamisel. 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

¹⁷ [Liikuvusuuring-seletuskiri](#).

liiklejale, lühendada oluliselt igapäevaselt läbitavaid vahemaid ning tuua igapäevased teenused ja töökohad elanikele lähemale. Koridoride planeerimisel on oluline sotsiaalmajanduslik mõju kogu Rae vallale.

5.6.2. 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 suure ulatuses alasid, mida ei ole ellu viidud või arendama asutud. Sellisel viisil arendustegevust läbi viies on võimalik planeerimistegevust läbi viia kompaktselt ja kestlikult.

5.6.3. 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 elamualade 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“,¹⁸ ja Elle OÜ koostatud töö nr 17-PA-33 „Väärtuslike põllumajandusmaade uuring“¹⁹. Oluline on leida tasakaal tiheasustatud ja loodusliku keskkonna vahel. Alad, mille määratlemist 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 analüüsiti ulatuslikku rohevõrgustiku ala planeeringuala läänealal. Hinnangu alusel vajab see ala terviklikuna säilitamist rohealana ning on sobimatu ehitustegevuseks. Osaliselt on piiratud ulatuses puhkeotstarbelise

¹⁸ [Rohevõrgustiku väärtuste hinnang:](#)

¹⁹ [Väärtuslike põllumajandusmaade uuring.](#)

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. Lihtsustamaks 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 määratlemisel 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 vajadusest ning piirkonna üldisest asustusstruktuurist. Reserveeritud elamualade ulatuse vähendamine ja etapiviisiline väljaarendamine 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.

5.7. Ruumiline visioon.

Üldplaneeringu lahenduse eesmärk on hea ja kvaliteetse elukeskkonna loomine, mis arvestab tasakaalustatult kõikide huve: elanikud, maaomanikud, ettevõtjad, arendajad, naabrid ja külastajad. Hea elukeskkonna loob tasakaalus ja kestlik ruumilahendus. Tasakaalustatud ruumilahenduses on tagatud kõik vajalikud hea elukeskkonna komponendid – nt meeldiv füüsiline ruum ja avaliku ruumi olemasolu, sotsiaalne heaolu,

keskkonnaalane jätkusuutlikus, haridusalased võimalused, majanduslik võimekus, ruumi mitmekesisus ja hea juurdepääs.

Eesmärgi saavutamiseks tuleb tagada, et valla elanikkonna juurdekasv on sellises tasakaalus, et kohalik omavalitsus suudab teenuste tagamisega toime tulla, et piirkonnas oleks piisavalt töökohti kohalikele elanikele (nt büroo- ja kontoripinnad), mis tagab väheneva sõltuvuse isiklikust sõiduvahendist. Esmateenused, kiirelt toimiv ühistransport, kvaliteetne haridus, tervishoiu- ja kultuuriasutused peavad olema kättesaadavad kohalikes keskustes ja sõlmpunktides. See tähendab, et sõltuvus Tallinna kui teenuskeskuse ja igapäevase pendelrände järele väheneb ja seega ka koormus kogu taristu võrgule. Elanike tihedus keskuste asukohtades on piisav ühistranspordi toimivuse tagamiseks. Keskuse aladel ja sõlmpunktides on piisavalt kvaliteetset avalikku ruumi, et soodustada elanikevahelist suhtlust ja kogukonnatunnet, keskkond toetab piirkonda teenindavat ettevõtlust ja need on ühendatud kiirete jalgratta- ja jalgteedega, mis tagab aladele hea ligipääsetavuse. Tiheasustatud alade areng toimub keskelt väljapoole – see tähendab et eelisarendatakse alasid mis asuvad juba väljaehitatud keskkonna vahel. Tiheasustusala vahelduvad loodusliku keskkonnaga – 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.

Otsus võetakse vastu kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 31, planeerimisseaduse § 91 lõike 1, planeerimisseaduse § 93 lõike 1 ning regionaal- ja põllumajandusministri 05.07.2024 kirjaga nr 14-3/2877-100 antud heakskiidu alusel. Rae Vallavolikogu

otsustab:

1. Kehtestada Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering vastavalt otsuse lisadele 1-5.
2. Rae Vallavalitsusel avaldada teade üldplaneeringu kehtestamisest ajalehtedes Harju Elu ja Rae Sõnumid, infosüsteemis Ametlikud Teadaanded ning Rae valla kodulehel.
3. Rae Vallavalitsusel saata teade üldplaneeringu kehtestamise kohta isikutele, kelle avaliku väljapaneku käigus tehtud kirjalikke arvamusi planeeringu kehtestamisel ei arvestatud. Teade saata valdkonna eest vastutavale ministrile ja maakatastri pidajale ning planeerimisseaduses § 76 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikutele ja asutustele.
4. Üldplaneeringu kehtestamise otsuse vaidlustamiseks on igal isikul õigus pöörduda kohtusse 30 päeva jooksul arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saama planeeringu kehtestamisest, kui ta leiab, et otsus on vastuolus avaliku huviga või kui otsusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.

/allkirjastatud digitaalselt/

Tõnis Kõiv
vallavolikogu esimees