



# RAE VALLAVALITSUS

## KORRALDUS

Jüri

09. aprill 2024 nr 601

### **Lehmja küla Põrguvälja tee 25 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine**

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on esitanud taotluse detailplaneeringu koostamise algatamiseks, mis on Rae valla dokumendihaldussüsteemis registreeritud 05.10.2023 numbriga 6-1/10548. Planeeringuala moodustab:

- Põrguvälja tee 25 kinnistu suurusega 75703 m<sup>2</sup>, katastritunnus 65301:002:0439, registriosa nr 10266802, sihtotstarve tootmismaa 95% ja ärimaa 5%
- Põrguvälja tee 25a kinnistu suurusega 45 m<sup>2</sup>, katastritunnus 65301:002:0440, registriosa nr 10266902, sihtotstarve tootmismaa 100%.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Põrguvälja tee 25 katastriüksuse jagamine kolmeks tootmis- ja ärimaa ning üheks transpordimaa krundiks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 7,6 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud olemas olev tootmismaa. Detailplaneeringu lahenduses planeeritakse olemas olev tootmismaa ala jagada kolmeks äri- ja tootmismaa krundiks ning neid teenindavaks transpordimaa krundiks. Planeeringualal kehtib varasemalt Rae Vallavolikogu 08.10.2002 otsusega nr 380 kehtestatud „Lehmja küla osa ja Assaku aleviku detailplaneeringu III etapp (Saku Metall)“ detailplaneering, millega planeeriti kinnistu sihtotstarbe muutmine ja tootmiskompleksi rajamine. Käesoleva planeeringuga kavandatakse suurendada hoonete ehitisealust pinda alal ca 6%.

Põrguvälja tee 25 kinnistu ja lähiala detailplaneering on samuti kooskõlas Rae Vallavolikogu 20.04.2021 otsusega nr 151 vastu võetud Rae Valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga, kus planeeringu ala on määratud tootmismaa juhtotstarbega alaks.

Detailplaneeringu raames on vajalik teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus, välja selgitada radoonihje meetmete rakendamise vajadus teostades pinnaseõhust radoonitaseme mõõtmised, teostada kõrghaljastuse dendroloogiline hindamine, teostada müra modelleerimine ning liiklusuuring, et hinnata mõju olemasolevale taristule. Täiendavate uuringute vajadus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei ole vajalik koostada detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut ning detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust. Keskkonningimusi 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 Casa Planeeringud OÜ (aadress Saku alevik, Saku vald, Harju maakond, 75501, Jõe tn 12).

Arvestades eeltoodut ja lähtudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 4; planeerimisseaduse § 124 lõigetest 1-4 ja 10, § 125 lõike 1 punktist 1, § 126, § 127 lõigetest 1 ja 2, § 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 anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, 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 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud „Rae valla üldplaneeringu kehtestamine“ üldplaneeringust; Rae valla, huvitatud isiku ja detailplaneeringu koostaja vahel sõlmitud ja 31.03.2024 jõustunud „Haldusleping (kovID1271)“st; huvitatud isiku poolt esitatud taotlusest; Rae Vallavalitsuse maa- ja keskkonnaameti ettepanekust ning olles tutvunud korralduse lisaks olevate detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadega, Rae Vallavalitsus annab

#### korralduse:

1. Algatada Lehmja küla Põrguvälja tee 25 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamine Harjumaal Rae vallas ligikaudu 7,6 ha suuruse ala planeerimiseks.
2. Kinnitada Lehmja küla Põrguvälja tee 25 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 ning 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 saama, või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Madis Sarik  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Meeli Vaarik  
vallasekretär

## LÄHTESEISUKOHAD

Lehmja küla Põrguvälja tee 25 kinnistu ja lähiala  
detailplaneeringu koostamiseks

### 1. ÜLDOSA

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Põrguvälja tee 25 katastriüksuse jagamine kolmeks tootmis- ja ärimaa ning üheks transpordimaa krundiks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 7,6 ha (joonis 1).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud olemas olev tootmismaa. Planeeringualal kehtib varasemalt Rae Vallavolikogu 08.10.2002 otsusega nr 380 kehtestatud „Lehmja küla osa ja Assaku aleviku detailplaneeringu III etapp (Saku Metall)“ detailplaneering, millega planeeriti kinnistu sihtotstarbe muutmine ja tootmiskompleksi rajamine. Käesoleva planeeringuga kavandatakse suurendada hoonete ehitisealust pinda alal ca 6%. Põrguvälja tee 25 kinnistu ja lähiala detailplaneering on samuti kooskõlas Rae Vallavolikogu 20.04.2021 otsusega nr 151 vastu võetud Rae Valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga, kus planeeringu ala on määratud tootmismaa juhtotstarbega alaks.

Planeeringu kovID on DP1271.

### 2. OLEMASOLEV OLUKORD

#### 2.1. Asukoht, planeeringuala suurus ja kontaktvöönd



Joonis 1. Detailplaneeringu ala piir (punase raamjoonega) ja kontaktvööndi ala piir (sinise katkendjoonega)

Planeeritav ala asub Rae vallas Lehmja külas 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee T3 ja 11330 Järveküla-Jüri tee L22 (Põrguvälja tee) vahelisel maa-alal. Juurdepääs krundile on 11330 Järveküla-Jüri tee L22 (Põrguvälja tee). Planeeringuala suurus on ligikaudu 7,6 ha ning see hõlmab:

- Põrguvälja tee 25 katastriüksus suurusega 75703 m<sup>2</sup>, katastritunnus 65301:002:0439, registriosa nr 10266802, sihtotstarve tootmismaa 95% ja ärimaa 5%;
- Põrguvälja tee 25a katastriüksus suurusega 45 m<sup>2</sup>, katastritunnus 65301:002:0440, registriosa nr 10266902, sihtotstarve tootmismaa 100% ja lähiala.

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

## **2.2. Hoonestus, haljastus, tehnovõrgud ja piirangud**

Ehitisregistri andmetel asuvad Põrguvälja tee 25 kinnistul järgmised ehitised:

- AS Saku Metall Tootmishoone 1. eh. järjekord (EHR kood 120231198);
- II tootmishoone (EHR kood 120283745);
- III tootmishoone (EHR kood 120310995);
- IV tootmishall (EHR kood 120638306);
- AS Saku Metall tootmishoone bürookorpus (EHR kood 120242715);
- Saku Metall 7. ja 8. tootmishall (EHR kood 121283387
- Ajutine majutushoone (EHR kood 121283388);
- Puurkaev-pumpla (EHR kood 120231757);
- Rae Vallavalitsus 02.05.2023 korraldusega nr 934 anti ehitusluba Põrguvälja tee 25 kinnistul Saku Metall tootmishoone (EHR kood 121283387) laiendamiseks ning päikeseelektrijaama (EHR kood 221423672) ja piirdeaia (EHR kood 291671264) rajamiseks;
- tehnovõrkude rajatised.

Põrguvälja tee 25a kinnistul hoonestust ei ole, ehitisregistri andmetel paiknevad kinnistul elektrivarustuse rajatised.

Planeeringuala on kasutusel olev tootmismaa koos hoonestuse ja asfaltkattega platsidega. Ala on haljastatud ning paiguti esineb kõrghaljastust. Kinnistu on ühendatud tehnovõrkudega.

Planeeritava alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Sidepaigaldised koos kaitsevööndiga;
- elektripaigaldised koos kaitsevööndiga;
- vee ja kanalisatsiooni torustikud koos kaitsevööndiga;
- gaasitorustikud koos kaitsevööndiga;
- puurkaev koos sanitaarkaitsealaga;
- 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee teekaitsevöönd;
- 11330 Järveküla-Jüri tee (Põrguvälja tee) teekaitsevöönd.

## **3. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUU ALUSMATERJAL**

- 1) Planeerimisseadus;
- 2) Ehitusseadustik;
- 3) Rae valla üldplaneering (Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsus nr 462);
- 4) vastu võetud Rae Valla põhjapiirkonna üldplaneering (Rae Vallavolikogu 20.04.2021 otsus nr 151);
- 5) Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas (Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11);
- 6) Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);
- 7) Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);

- 8) Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
- 9) Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu 20.09.2016 määrus nr 58);
- 10) Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
- 11) Koostamisel olev Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035;
- 12) Rae valla jäätmehoolduseeskiri (Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73);
- 13) Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23);
- 14) Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13);
- 15) Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14);
- 16) kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud;
- 17) ja 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. Planeeritavatel kruntidel määrata ehitusõigus PlanS § 126 lõike 4 kohaselt.

4.1.2. Hoonestusala määramisel arvestada teekaitsevööndit, krundi piire, tuleohutuskujasid, tehnovörke ning juurdepääsuteed. Hoonestusala kaugus krundi piirist minimaalselt 4 m. Määrata kohustuslik ehitusjoon ja näidata võimalikud hoonete asukohad.

4.1.3. Kruntide ehitusõiguse määramisel arvestada alljärgnevate näitajatega:

Näitaja	Ärimaa	Tootmis-ärimaa
Krundi kasutamise sihtotstarve	Ä <sup>1</sup>	TÄ
Krundi minimaalne suurus (m <sup>2</sup> )	min suurus 0,5 ha	
Hoonete <sup>2</sup> suurim lubatud arv krundi kohta	3	
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (m <sup>2</sup> )	50% krundi pinnast	
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (m)	2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa tee ääres äri- ja/või tootmishoonete kõrgus kuni 16m, Põrguvälja tee ääres kuni 12m, kõrgus peab proportsionaalselt langema kuni 9m elamute kontaktvööndis	
Hoonete suurim lubatud sügavus	määrata planeeringuga	
Hoonete korruselisus	määrata planeeringuga	
Hoonete katuse tüübid	Katusekalle 0-15°, parapetiga	
Piirded	Piirete rajamine ei ole kohustuslik. Piirde rajamisel võrkaed kõrgusega kuni 2m, ärihoonetel elamute kontaktvööndis kuni 1,8m	
Hoone ±0.00	määrata planeeringuga	

<sup>1</sup> Elamute kontaktvööndis ainult ärimaa sihtotstarbelised krundid.

<sup>2</sup> Hoonete hulka loetakse ka ehitusloakohustusega hooneid

4.1.4. Transpordimaale ehitusõigust ei määrata.

4.1.5. Äri- ja tootmishoonete eelistatud materjalid on betoon, puit, klaas. Ärihoonetel tohib plekki kasutada vaid aktsendi andmiseks. Fassaadidel ette näha vähemalt kahte erinevat materjali kasutamine, et ei tekiks monotoonseid suuri fassaadipindasid. Fassaad peab olema liigendatud nii materjalilt kui toonidelt. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada tumedaid baasvärvitoone, arhitektuur peab olema funktsionalistlik ja visuaalselt nauditav. 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa poole ette näha esinduslikum fassaad.

4.1.6. Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“) ning arvestada aastal 2020 kehtima hakanud liginullenergiahoone projekteerimismõistega. Lisaks tuleb hooned projekteerida vastavalt standardile EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest ja vastavalt standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

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

4.1.8. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

## **4.2. Haljastus ja heakord**

4.2.1. Äri- ja tootmismaadel väärtuslik kõrghaljastus säilitada. Vähemalt 15% krundi pinnast ette näha haljasalana, maantee kaitsevöönd on kohustuslik haljasala, krundi iga 800 m<sup>2</sup> kohta ette näha 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 10 m. Elamualade kontaktvööndis min 40% haljasalast peab olema kaetud kõrghaljastusega.

4.2.2. Piirkonda läbivate teede äärde ette näha puude alleed. Teemaale ettenähtud kõrghaljastus peab jääma teemaale, arvestada tuleb tehnovõrkude kaitsevööndiga ning vastavate istutuspiirangutega.

4.2.3. Äri- ja tootmismaadel ei ole piirete rajamine kohustuslik. Piirde rajamisel on lubatud paigaldada võrkaed kõrgusega kuni 2 m, ärihoonetel elamute kontaktvööndis kuni 1,8m. Põhijoonisel näidata võimalike piirete asukohad, väravad ei tohi avaneda tee poole.

4.2.4. 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.

4.2.5. Äri- ja tootmismaadel liigendada parklate alad madal- ja kõrghaljastusega. Vältida tuleb suurte lagedate avaparklate rajamist. Suured avaparklad tuleb liigendada väiksemateks, kuni 30-kohalisteks üksusteks, kasutades haljasribasid, põõsasrinnet ning kõrghaljastust meeldiva miljöö ja varju andva keskkonna loomiseks. Parkimisalade liigendamisel haljastusega arvestatakse, et hilisem hoolduse korraldamine oleks otstarbekalt lihtne.

4.2.6. Detailplaneeringu koosseisus välja töötada tänavate ja teede haljastuspõhimõtted ning anda haljastus objektide loetelu.

## **4.3. Liikluskorraldus**

4.3.1. Juurdepääs kinnistule ette näha 11330 Järveküla-Jüri (Põrguvälja tee) teelt. Detailplaneeringuga näha ette sidusad jalgratta- ja jalgteed olemasoleva jalgratta- ja jalgteede võrgustikuga.

4.3.2. Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas esitada parkimiskohtade arv. Parkimine lahendada planeeritava ala siseselt. Äri- ja tootmishoonete planeerimisel lahendada parkimine detailplaneeringu koostamisel vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimismõistele lähtuvalt EVS 843 Linnatänavad. Parkimise lahendamisel tuleb arvestada ka EVS 843 Linnatänavad jalgratate parkimismõisteviga.

4.3.3. Detailplaneeringu lahenduses analüüsida ühistranspordiga liiklemise võimalusi.

#### 4.4. Tehnovõrgud

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

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

4.4.3. Elektrivarustus lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele.

4.4.4. Sidevarustus lahendada operaatorineutraalse sidetaristu baasil, mis peab olema teenusvalmidusega ning võimaldama tarbijal liitumist vähemalt viie erineva sideoperaatoriga.

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. Sademevee ärajuhtimisel tuleb lähtuda kehtivast standardist EVS 848:2021 „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. Lahendada tuletõrje veevarustus.

#### 5. KOOSTÖÖ JA KAASAMINE PLANEERINGU KOOSTAMISEL

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

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

Kooskõlastajad / koostöö tegijad	Kaasatavad
Põhja päästekeskus 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. Tabeli näidise saadab Rae Vallavalitsus. Tehnovõrkude valdajatega teeb koostööd planeerija ning kirjavahetus ja muu dokumentatsioon (nt tehnilised tingimused) edastatakse Rae Vallavalitsusele.

## **6. DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS**

- 6.1. Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest. Joonistest on vajalik esitada situatsiooniskeem, kontaktvööndi skeem koos naaberplaneeringute lahendustega, tugiplaani kehtival topogeodeetilisel alusplaanil koos naaberkatastriüksuste piiridega mõõdetuna vähemalt 20 m planeeringualast väljaspool ja fotodega olemasolevast situatsioonist, põhijoonis, illustreeriv joonis, tehnovõrkude plaan 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 § 4<sup>1</sup> 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 kontrollide läbimise tulemus ehk alla laetud vigade tabel.
- 6.2. Detailplaneeringu seletuskirjas esitada detailplaneeringu elluviimise tegevuskava.
- 6.3. Detailplaneeringu avalikustamine toimub vastavalt PlanS-ile. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku jaoks esitatakse detailplaneering paberkandjal (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 paberkandjal esitatakse detailplaneeringust 2 eksemplari (värviline trükk).

## **7. PLANEERINGU KOOSTAMISE EELDATAV AJAKAVA**

1. Planeeringu algatamine ja algatamisest teavitamine: üks kuu;
  2. planeeringu põhilahenduse koostamine ja läbivaatamine: kaks kuud;
  3. planeeringu kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine: kaks kuud;
  4. planeeringu vastuvõtmine: üks kuu;
  5. planeeringu avaliku väljapaneku, vajadusel arutelu korraldamine: üks kuni kolm kuud;
  6. planeeringu esitamine vajadusel heakskiitmiseks: üks kuni kolm kuud;
  7. planeeringu kehtestamine ja kehtestamisest teavitamine: üks kuu.
- PlanS § 139 lg 2 kohaselt detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tehakse hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates.

## **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 metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded“.
2. Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal 50 - 100 (kBq/m<sup>3</sup>). 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 infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määrmises nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud normidele.
3. Detailplaneeringu koostamise raames tuleb koostada liiklusuuring, mis peab sisaldama nii olemasolevaid, kui ka perspektiivseid liiklussageduse tasemeid ning hindama mõjusid olemasolevale taristule.

4. Detailplaneeringu koostamise raames tuleb koostada müramodelleering, mis peab sisaldama nii olemasolevaid, kui ka perspektiivseid liiklusrada ning äri- ja tootmishoonete müratasemeid ning näha ette müra leevendavad meetmed. Müra modelleerimine peab vastama keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele n 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“.

5. Detailplaneeringu koostamiseks vajalikud uuringud selguvad detailplaneeringu koostamise käigus.

## **9. RAE VALLA GEOINFOSÜSTEEM**

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

## **10. KESKKONNAMÕJU STRATEEGILINE HINDAMINE**

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

Antud detailplaneeringu näol ei ole tegemist KeHJS § 33 lõike 2 punktis 4 nimetatud detailplaneeringuga (so detailplaneering, millega kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruks nimetatud tegevust), mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algamise 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 määruks nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 loetellu planeeritav tegevus ei kuulu.

Antud detailplaneeringuga kavandatakse olemasoleva tootmis- ja ärimaa sihtotstarbega krundi ümberplaneerimist ning ehitusõiguse suurendamist 6% võrra, 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, jäätmekäitlus, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeritav tegevus ei mõjuta looduskaitseobjekte ega Natura 2000 alasid.

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

Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8 ja 12 kohaselt planeeringumenetluse käigus

Planeeringu koostamise käigus peab arvestama alljärgneva:

10.1. Läbi kaaluda võimalikud avariiohtlikud ja nende vältimise meetmed ja nende esinemise korral käitumise reeglid.

10.2. Välja selgitada kavandatava tegevusega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud ning sellest tulenevalt ette näha haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted ning müra-, vibratsiooni-, saaste- ja insulatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavad nõuded.

10.3. Hoonete planeerimisel tuleb ette näha meetmed müra tõkestamiseks kõrval oleva elamu Põrguvälja tee 25b osas. Lähtuda kehtivast standardist EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“ Arvestada keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud III kategooria liiklus- ja tööstusmüra piirväärtustega.

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

10.5. Vältida valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi, pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis avaldavad mõju elamualale. Analüüsida detailplaneeringuala kasutusaegset valgustatust ning vajadusel näha ette leevendusmeetmed. Lähtuda standardist EVS 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes".

10.6. Tagada hoone ruumiõhu radooni taseme vastavus Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud normidele ning keskkonnaministri 30.07.2018 määruses nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ toodud normidele.

10.7. Ette näha meetmed põhjavee kaitseks, kuna planeeritav ala paikneb kaitsmata põhjaveega alal. Tegevuste kavandamisel tuleb jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

10.8. Parklate rajamisel ja sademevee ärajuhtimisel tuleb lähtuda kehtivast standardist EVS 843 „Linnatänavad“ ja EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk“. Puhta ja reostunud sademevee segunemist tuleb vältida. Äravoolu reguleerimiseks ja sademevee immutamise/puhastamiseks vajalike rajatiste ruumivajadusega tuleb planeerimisel arvestada.

10.9. Sademevee minimeerimise osa peab vastama veeseaduse § 129 lõigetes 1 – 3 toodud põhimõtetele ning Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017-2028 peatükis 10.4 toodud põhimõtetele.

10.10. Suublasse juhitud sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldamine kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega.

10.11. Lahendada vertikaalplaneerimine ning sademe- ja drenaaživee kõrvaldamine kruntidelt eesvooluni, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja transpordimaa kinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Arvestada, et planeeringualal on endine maaparandussüsteemi ala.

10.12. Planeeritava alal on registreeritud Maa-ameti soojussaarte kaardirakenduses soojussaari. Arvestada tuleb, et loodusliku pinna asendamine tehiskeskkonnaga loob soojussaari juurde. Näha ette meetmed soojussaarte minimeerimiseks.

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

10.14. Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel säilitada maksimaalselt olemasolevat haljastust.

10.15. Raietegevuse teostamisel arvestada pesitsusrahuga<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> <https://keskkonnaamet.ee/pesitsusrahu>

10.16. Analüüsida lähtuvalt planeeritavast tegevusest keskkonnalubade taotlemise vajadust.

## **11. LÄHTESEISUKOHTADE KEHTIVUS, MUUTMINE JA KOOSTAJA**

Lähteseisukohad kehtivad üks aasta lähteseisukohtade kinnitamisest.

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

Koostas:  
Aili Tammaru  
planeeringute arhitekt