



Rae Vallavalitsus  
info@rae.ee

Teie 08.05.2026 nr 6-1/5830

Meie 08.06.2026 nr 9.3-1/26/3763-2

### **Lehmja küla Raepõllu kinnistu ja lähiala detailplaneering**

Esitasite Terviseametile (edaspidi amet) planeerimisseaduse § 133 lõikest 1 tulenevalt kooskõlastamiseks Rae Vallavalitsuse 26.04.2022 korraldusega nr 642 algatatud Lehmja küla Rae tee 40 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu. Rae Vallavalitsuse 27.09.2022 korraldusega nr 1479 „Rae külas asuva Rae tee 40 katastriüksuse jagamine” on Rae tee 40 kinnistu jagamisega muutunud detailplaneeringu nimi, võrreldes algatamise korralduses toodud nimega, Raepõllu kinnistuks (edaspidi detailplaneering) kuna moodustati Rail Baltic trassikoridorid. Amet on detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise osas esitanud varasemalt oma arvamuse 27.05.2022 kirjaga nr 9.3-1/22/4520-2.

Planeeritav ala asub Lehmja külas, 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ja 11 Tallinna ringtee ristumise läheduses. Planeeringuala moodustab: Raepõllu katastriüksus (213 980 m<sup>2</sup>, 65301:001:6326, sihtotstarve 100% maatulundusmaa); osaliselt Sinikivi tee katastriüksus (16 198 m<sup>2</sup>, 65301:002:0718, sihtotstarve 100% transpordimaa) ja lähiala. Planeeritava ala suurus on ligikaudu 21,4 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on maatulundusmaa jagamine äri- ja tootmismaa, maatulundusmaa ning transpordimaa sihtotstarbelisteks kruntideks. Koostatakse viisteist äri- ja tootmismaa, kaks transpordimaa krunti ja üks maatulundusmaa krunt. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringulahendus on kooskõlas Rae Valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarve on tootmismaa ning planeeringu põhjaossa jääb kaitsehaljastuse maa.

#### **Detailplaneeringu seletuskirjas on muuhulgas välja toodud järgnev:**

- Keelatud on keskkonnakahjulike tööstusvaldkondade hoonete rajamine, nagu näiteks metallitööstus ja keemiatööstus. Piirkonda sobib rajada toiduainetööstuseid, mööbli tootmist, logistikaladusid, transpordi teenindusettevõtteid vms.
- Planeeritavate hoonete ehitusprojektide koostamisel tuleb arvestada, et kõik tehnilised seadmed (sh soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsiooniseadmed jm) peavad olema valitud ja paigutatud viisil, mis ei mõjuta negatiivselt hoonete arhitektuurset ilmet ega ümbruskonna visuaalset kvaliteeti.
- Tagada piisav insulatsioon vastavalt kehtivale standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”.

- Hoonete planeerimisel lähtuda sotsiaalministri 01.10.2025 määrusest nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord”.
- 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.
- Hoonete projekteerimisel arvestada sotsiaalministri 12.11.2025 määrusega nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid”. Äri- ja tootmishoonete projekteerimisel ning kavandatava tegevuse elluviimisel tuleb tagada, et hoonete kasutamisest tulenev müra ei põhjusta normtasemetega ületamist ümbritsevas keskkonnas ega läheduses paiknevates elu- või ühiskasutusega hoonetes. Vajaduse korral tuleb rakendada müra leevendavaid meetmeid.
- Hoonete välisvalgustus projekteerida selliselt, et see oleks võimalik suunata negatiivsete (valgusreostuse) mõjude vähendamiseks kaitsehaljastuse alast eemale.
- Detailplaneeringu ala nõuetekohane ühendamine ühisveevärgiga on võimalik peale „Sarruse” puurkaev-pumpla rekonstrueerimist (ümberehitamist hoonega, lisamahutiga ja veepuhastusseadmetega puurkaev-pumplaks).
- Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne ning võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis.
- Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 12.11.2025 määruse nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid” nõudeid.
- Transpordiamet ei võta endale kohustusi liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.
- Planeeringuala on nõrgalt kaitstud ja kaitsmata põhjaveega ala. Nõrgalt kaitstud ja kaitsmata põhjaveega alal esineb põhjavee reostumise oht, mille vältimise meetmetena on Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavas piiritletud reovee-kogumisalad ning ette nähtud vee- ja kanalisatsioonitorustike väljaehitamine. Planeeringuala veevarustamine ja kanalisatsioon on lahendatud ÜVK põhiselt, vastavalt Aktsiaselts ELVESO tehnilistele tingimustele. Kuna uute püstitavate hoonete veevarustus ei ole lahendatud lokaalsest (puurkaevust) ning reovett ei käidelda lokaalselt, on tagatud planeeringualal põhjavee kaitse. Põhjavee reostuse vältimise abinõuks on välja ehitatud tehnosüsteemide laitmatu funktsioneerimise tagamine. Ehitustööde käigus jälgida, et ehitusmasinatest ei toimuks lekkeid, mis võiks põhjustada reostust. Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.
- Tagada hoone ruumiõhu radooni taseme vastavus ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase” toodud normidele ning arvestada EVS 840 ehitamise põhimõtteid.
- Radooni aktiivsuskontsentratsiooni mõõtmisarunde, koostatud PML Balti OÜ poolt 19.06.2025. Pinnaseõhu radoonisisalduse mõõtmistulemused jäid vahemikku 57,0 – 64,0 kBq/m<sup>3</sup>. Antud kinnistu kuulub kõrge pinnaseõhu radoonisisaldusega pinnaste kategooriasse.
- Tagada tuleb kasutusaegsed õhukvaliteedi tasemetega väärtused, mis vastavad keskkonnaministri 27.12.2016 määrusele nr 75 „Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnõrmiid ning õhukvaliteedi hindamispäärid”. atmosfääriõhu kaitse seadus sätestab nõuded ja meetmed välisõhu kvaliteedi säilitamiseks ja parandamiseks.

- Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

**Detailplaneeringu seletuskirjas on välja toodud „Mürakaitse rakendamise meetmed“:**

- hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon  $R'_{tr,s,w} + C_{tr}$  ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
- ehitusaegselt tuleb tagada, et ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 ja sotsiaalministri 01.10.2025 määrusega nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“ kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga;
- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
- arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid.

**Amet on tutvunud detailplaneeringu materjalidega ja kooskõlastab detailplaneeringu.**

**Lisaks juhib tähelepanu järgnevale:**

- Detailplaneeringu seletuskirjas on kirjutatud: „*Rae valla uues üldplaneeringus on Kullese tee elamuala asemele kavandatud roheala, mis tähendab, et Kabeliaru metsa ühendamiseks Rae rohesillaga sobib piki raudteed kulgev koridor.*“. **Kullese tee elamuala piirneb vahetult detailplaneeringu alaga. Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 58 sätestab, et uute planeeringute koostamisel tuleb tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks käesoleva seaduse § 56 lõike 4 alusel kehtestatud müra normtasest. Juhul kui Kullese tee elamualale kavandatakse siiski müratundlike hoonete rajamist, tuleb veenduda, et nendel aladel ei ületataks lubatud müratasemeid.**
- Amet juhib tähelepanu, et detailplaneeringuga rajatavate hoonete ja tegevusest põhjustatud müra ja vibratsiooni kohta on käesolevas etapis vähe andmeid, mistõttu müra ja vibratsiooni levikut ning leevendavate meetmete tõhusust ei ole võimalik hinnata. Tähelepanu tuleks pöörata asjaolule, et planeeritavas keskkonnas tekitavad lisaks tehno- ja tööstusseadmetele müra ka laadimisaladel toimuv sh seisva mootoriga veokid külmemal ajal, teenindava transpordi liikumise müra, kaubavedamise seadmete müra, töökeskkonna ohutussignaalid ning muu äri- ja tootmistegevusega seonduv. Seda ka juhul kui äri- või tootmine iseseisvalt on keskkonnasõbralik. Detailplaneeringu elluviimisel ning tegevuse alustamisel tuleb hinnata kujunenud olukorda ning kaaluda vajadusel täiendavaid leevendusmeetmeid (müratõkete rajamist). Parima müra leevendava efekti annab müra tekitavate seadmete mõju suunamine müratundlikest aladest eemale, kasutades muuhulgas madala müratasemega tehnoloogilisi lahendusi, müraallika ehituslike meetmetega varjestamist või müratõkke rajamist, mis asub vahetult müraallika või müratundliku objekti läheduses. Igasuguse müra leevendava meetme

rajamisega või kasutusele võtmisega peaks kaasnema ka selle leevendava mõju tõhususe hindamine, näiteks modelleerimise või müra mõõtmise kaudu.

- Planeeritavalt alalt lähtuvad müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud normtasemeid.
- Maksimaalsed helirõhutasemed müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada KeM määrus nr 71 § 6 lg 2 ja lg 3 välja toodud normtasemeid.
- Planeeritav ala piirneb rajatava Rail Baltic trassiga. Amet palub arvestada sellest tulenevate võimalike mõjudega (müra, vibratsioon jmt) planeeritavale alale.
- Detailplaneeringu seletuskirjas on kirjutatud: „*Kaitsevööndis on keelatud uute hoonete, aedade, piirete, müratõkkeseinte ja -vallide jms objektide rajamine, mis võivad takistada loomade ligipääsu rohesillale ja/või rohesillalt kõrval olevaile rohevõrgustiku aladele.*“. Samuti on märgitud, et „*Kruntide pos nr 1 – 3 ei tohi rajada piirdeaedu rohesilla kaitsevööndi poolsetele kinnistu piiridele. Vajadusel võib piirded ette näha kuritegevuse ennetamiseks näiteks parklate, ladustamise platside või näidiste alade ümber.*“. Amet soovib nende piirangutega arvestada suurema mürapotentsiaaliga tegevuste planeerimisel ja paigutamisel, et vältida olukorda, kus müra leevendamiseks oleks vajalik rajada müratõke, kuid selle rajamine ei oleks kaitsevööndist tulenevate piirangute tõttu võimalik.
- Naaberaladeni leviv vibratsioon ei tohi ületada sotsiaalministri 01.10.2025 määrusega nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“ kehtestatud normtasemeid.
- Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate ning planeeritavate elamualadega ning vältida nende ülemäära valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Karmen Pöld  
vaneminspektor (keskkonnatervis)  
Põhja regionaalosakond

Karmen Pöld  
54840193 karmen.pold@terviseamet.ee