



RAE VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Jüri

15. aprill 2025 nr 569

Järveküla Laasi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu planeeringuala muutmine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Rae Vallavalitsuse 24.11.2020 korraldusega nr 1581 „Järveküla Laasi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ algatati Järveküla Laasi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu (kovID DP1111) koostamine, kinnitati lähteseisukohad ning jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Rae Vallavalitsuse 05.10.2022 korraldusega nr 1543 „Järveküla Laasi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu planeeringuala muutmine“ lisati planeeritava ala koosseisu Kindluse tee 28 kinnistu (registriosa nr 16828950, katastritunnus 65301:001:5218, pindala 17 005 m², sihtotstarve elamumaa 100%).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeritavale alale elamumaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa kruntide moodustamine ning elamumaa kruntidele ehitus- ja hoonestustingimuste määramine. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala suurus on ligikaudu 6,4 ha.

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 128 lõike 5 kohaselt märgitakse detailplaneeringu algatamise otsuses planeeringuala asukoht, sealhulgas planeeringuala piir ja suurus, detailplaneeringu koostamise vajadus ning võimalike uuringute vajadus. Vastavasisuline info on kajastatud Rae Vallavalitsuse 24.11.2020 korralduses nr 1581 „Järveküla Laasi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ ning täiendav info esialgse planeeringuala muutmise kohta on kajastatud Rae Vallavalitsuse 05.10.2022 korralduses nr 1543 „Järveküla Laasi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu planeeringuala muutmine“.

PlanS § 130 lõike 3 kohaselt on planeeringuala muutmine lubatud planeerimisalase tegevuse korraldaja ja huvitatud isiku kokkuleppel. Kui planeeringuala muudetakse, tuleb detailplaneeringu algne lahendus kohandada vastavalt uuele planeeringualale. Kui muudatused on olulised, tuleb korrata menetlust vastavalt PlanS § 133 nõuetele.

Planeeritavat ala hõlmava Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kehtestamisega seondult on Rae Vallavalitsuse ja detailplaneeringust huvitatud isiku kokkuleppel kavandatud planeeringuala muutmine, eesmärgiga jätkata detailplaneeringu menetlust kooskõlas planeeringualal kehtiva Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu tingimustega.

Detailplaneeringu planeeringuala muutmisel on planeeritava ala pindala ligikaudu 5,4 ha ning see hõlmab:

- Laasi kinnistut (registriosa nr 16829550, katastritunnus 65301:001:5241, pindala 47 201 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%);

- osaliselt Kindluse tee 28 kinnistut (registriosa nr 16828950, katastritunnus 65301:001:5218, pindala 17 005 m², sihtotstarve elamumaa 100%) ja lähiala.

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

Arvestades asjaolu, et detailplaneeringu koostamise ajal on Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 „Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud üldplaneering, mille kehtestamisel muutus antud alal varasemalt kehtinud Rae valla üldplaneering põhjapiirkonna osas kehtetuks, on vajalik detailplaneeringu edasiseks menetlemiseks Rae Vallavalitsusel kinnitada uued detailplaneeringu lähteseisukohad kooskõlas Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu tingimustega.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga, mille kohaselt planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on valdavas osas väikeelamumaa (Ev) ning osaliselt mänguväljakute maa (Hm).

Detailplaneeringu ala on osaliselt hõlmatud Rae Vallavolikogu 9.12.2003 otsusega nr 181 kehtestatud Otsa 4 kinnistu detailplaneeringuga (kovID DP0124).

Eeltoodut arvesse võttes ja lähtudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1, § 30 lõike 1 punktist 4; planeerimisseaduse § 6 punktist 12; § 124 lõikest 10; § 130 lõikest 3; Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringust; Rae Vallavolikogu 19.11.2021 otsusega nr 16 „Seadusega kohaliku omavalitsuse pädevusse antud küsimuste lahendamise otsustusõiguse delegeerimine Rae Vallavalitsusele“ punktist 1 ja Rae Vallavalitsuse planeerimis- ja keskkonnaameti ettepanekust, Rae Vallavalitsus annab

korralduse:

1. Muuta Järveküla Laasi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu planeeringuala vastavalt korralduse lisale 1.
2. Kinnitada Järveküla Laasi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 2.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
4. 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.

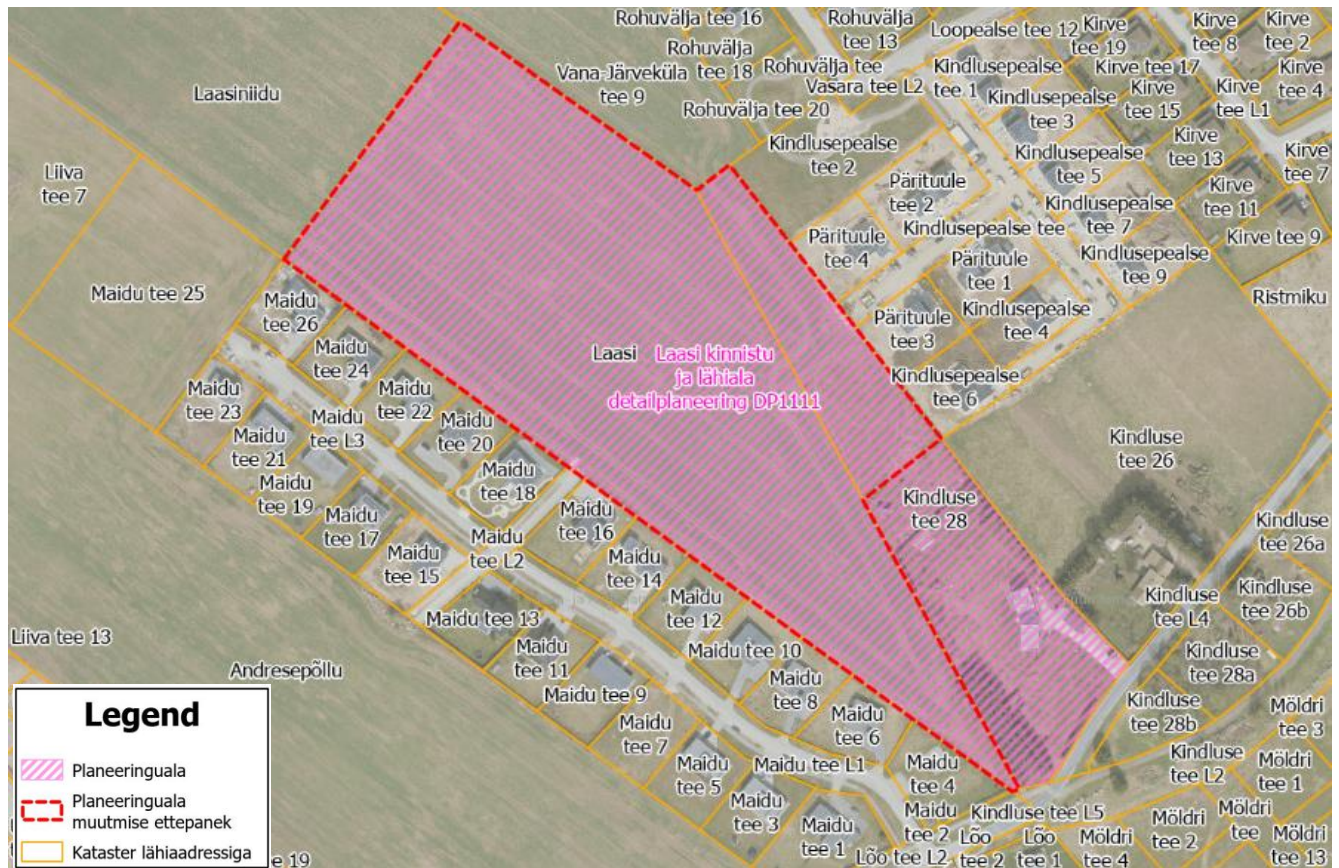
/allkirjastatud digitaalselt/

Tarmo Gutmann
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Martin Minn
vallasekretär

**Järveküla Laasi kinnistu ja lähiala
detailplaneeringu planeeringuala muutmine**



LÄHTESEISUKOHAD

Järveküla Laasi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks

1. ÜLDOSA

Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 6 punkti 12 kohaselt on planeeringu lähteseisukohad planeerimismenetluse algatamisel või pärast algatamist koostatav dokument, milles planeeringu koostamise korraldaja kirjeldab planeeringu koostamise vajadust, eesmärki ja ülesandeid, mida planeeringuga kavatsetakse lahendada, esitab planeeringu koostamise eeldatava ajakava ning annab ülevaate planeeringu koostamiseks vajalike uuringute tegemisest ja planeeringu koostamisse kaasatavatest isikutest.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeritavale alale elamumaa, üldkasutatava maa ja transpordimaa kruntide moodustamine ning elamumaa kruntidele ehitus- ja hoonestustingimuste määramine. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala suurus on ligikaudu 5,4 ha.

Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasutusosalal ning planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks on valdavas osas väikeelamumaa (Ev) ning osaliselt mänguväljakute maa (Hm). Üldplaneeringu järgselt on väikeelamumaa üksikelamu, kaksikelamu ning arhitektuuriselt ja ehituslikult elamute vahelisse välisruumi sobituv muu elamuid teenindava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala kuhu võib eelkõige ehitada üksikelamuid ja kaksikelamuid. Mänguväljakute maa on üldplaneeringu kohaselt laste spordi- ja mänguväljakute, parkide ning haljasalade maa kuhu võib eelkõige ehitada elamualasid teenindavaid väikesemahulisi mänguväljakuid ning seiklus- ja teemaparke. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga.

Planeeringu kovID on DP1111.

2. OLEMASOLEV OLUKORD

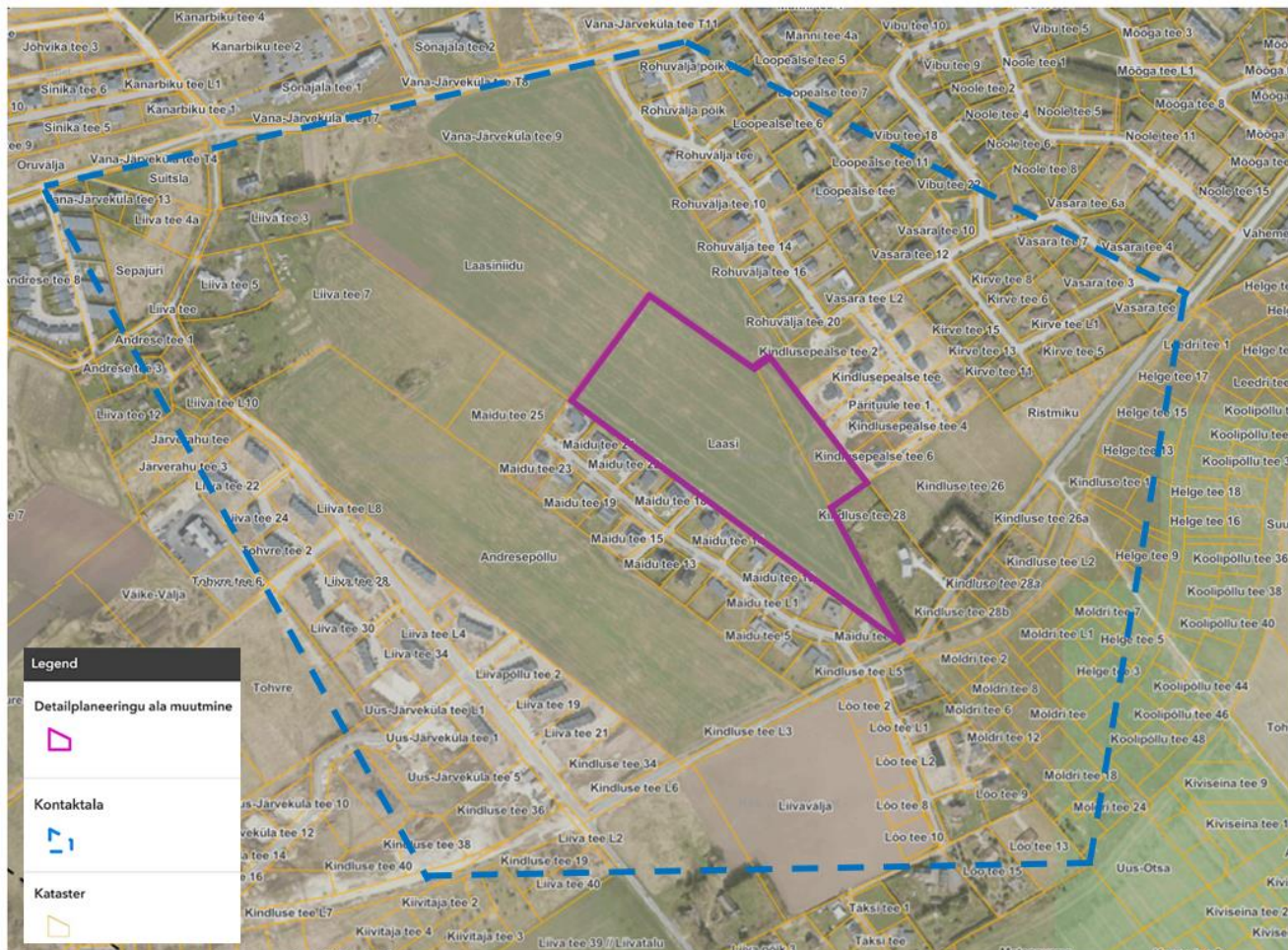
2.1. Asukoht, planeeringuala suurus ja kontaktvöönd

Planeeritav ala asub Rae vallas Järvekülas Kindluse tee, Liiva tee ja Vana-Järveküla tee vahelisel alal. Juurdepääs planeeritavale alale on Kindluse teelt, Maidu tee ja Liivapõllu tee kaudu.

Planeeritava ala suurus on ligikaudu 5,4 ha ning see hõlmab:

- Laasi kinnistut (registriosa nr 16829550, katastritunnus 65301:001:5241, pindala 47 201 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%);
- osaliselt Kindluse tee 28 kinnistut (registriosa nr 16828950, katastritunnus 65301:001:5218, pindala 17 005 m², sihtotstarve elamumaa 100%) ja lähiala.

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



2.2. Hoonestus, haljastus, tehnovõrgud ja piirangud

Hoonestus planeeritaval alal puudub, valdavas osas on tegemist haritava põllumaaga. Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (rukkirääk (*Crex crex*)¹, KLO9131685).

3. ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUU ALUSMATERJAL

1. Planeerimisseadus;
2. Ehitusseadustik;
3. Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsus nr 134 „Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering“;
4. Rae Vallavolikogu 20.05.2024 määrus nr 46 „Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035 kinnitamine“;
5. Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11 „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas“;
6. Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“;
7. Rae Vallavolikogu 20.09.2016 määrus nr 58 „Rae valla arengukava muutmise ja vastuvõtmine“;
8. Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23 „Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord“;
9. Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18 „Haljastuse hindamise meetodika ning avaliku ala haljastuse nõuded“;

¹ Täiendav info: <https://infoleht.keskkonnainfo.ee/inim/480482892>

10. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
11. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
12. Keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“;
13. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
14. Kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud;
15. 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. Planeeritavale krundile määrata ehitusõigus PlanS § 126 lõike 4 kohaselt.

4.1.2. Hoonestusala määramisel arvestada krundi piiridega, tuleohutuskujadega, tehnovõrkudega ning juurdepääsuteega. Hoonestusala planeerimisel lähtuda Rae Vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134 kehtestatud Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu seletuskirjas kajastatud Tabelist 2 ja Joonisest 4. Määrata kohustuslik ehitusjoon ning näidata planeeritavate hoonete (sh abihoonete) võimalikud asukohad.

4.1.3. Kruntide ehitusõiguse määramisel arvestada alljärgnevate näitajatega:

Näitaja	Väikeelamumaa
Lubatud krundi kasutamise sihtotstarve	EE või EE2
Krundi minimaalne suurus (m ²)	EE min 1500 m ² EE2 min 2000 m ²
Hoonete ² suurim lubatud arv krundi kohta, põhihoone/abihoone	1/3
Hoonete ³ suurim lubatud ehitisealne pind krundi kohta (m ²)	1501–1800 m ² krundid: kuni 270 m ² 1801–2000 m ² krundid: kuni 290 m ² 2001–2500 m ² krundid: kuni 300 m ² 2501–3000 m ² krundid: kuni 330 m ² üle 3000 m ² krundid: kuni 10% krundi pindalast
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (m)	põhihoone 9, abihoone 5
Hoonete suurim lubatud sügavus	määrata planeeringuga
Hoonete suurim lubatud maaapealne / maa-alune korruselisus	põhihoone 2/-1 abihoone 1/0
Hoonete katuse tüübid	järgida kontaktvööndi üldist lahendust
Hoone ±0.00	määrata planeeringuga
Hoonete tuleohutus	
Ehitusjoon	määrata planeeringuga

4.1.4. Hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada kontaktvööndis valdavalt väljakujunenud arhitektuuri stiiliga sh katusekaldeid ja räästajoone kõrgust. Samuti tuleb arvestada naabrite privaatsusvajadusega hoonete asendiplaanilisel kavandamisel, sh

² Sh ehitusloakohustuseta hooned

³ Sh ehitusloakohustuseta hooned

eluruumide akende paigutusel. Ehitiste välimus peab olema visuaalselt nauditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega.

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

4.1.6. Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.

4.2. Haljastus ja heakord

4.2.1. Näha ette väikeelamumaa krundi iga 300 m² kohta vähemalt 1 puu (sh viljapuu), täiskasvanukõrgusega minimaalselt 3 m, istikute istutamise kõrgus minimaalselt 1,5 m. Haljastuse planeerimisel lähtuda Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrusest nr 11 „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas“.

4.2.2. Määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt elamu arhitektuurist ning kontaktvööndi üldisest lahendusest. Piirdeaia kõrgus maksimaalselt 1,5 m. Põhijoonisel näidata võimalike piirete asukohad, väravad ei tohi avaneda tee poole.

4.2.3. 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.

4.2.4. Detailplaneeringu koosseisus töötada välja üldkasutatava maa põhimõtteline lahendus ning anda väliinventari loetelu. Planeeringualale kavandatava üldkasutatava maa maastikuarhitektuurse projekti koostamisel leida optimaalne võimalus üldkasutatavale maale planeeritava jalgratta- ja jalgteede ühendamiseks planeeringualaga piirnevate aladega, et üldplaneeringu kohane haljasala oleks erinevatel detailplaneeringualadel sidusalt lahendatud ning moodustaks perspektiivselt tervikliku keskkonna.

4.2.5. Detailplaneeringu koosseisus välja töötada tänavate ja teede haljastuspõhimõtted ning anda haljastusobjektide loetelu. Teemaale ettenähtud kõrghaljastus peab jääma teemaale, arvestada tuleb tehnovõrkude kaitsevööndiga ning vastavate istutuspiirangutega.

4.2.6. Detailplaneeringu koosseisus välja töötada planeeringuala läbiva sini-rohekoridori põhimõtteline lahendus ning näha ette detailplaneeringuga kavandatavat mänguväljakut ja Maidu tee 4 üldkasutatavat maad ühendav liikumiskoridor.

4.3. Liikluskorraldus

4.3.1. Planeeringualale on tagatud juurdepääs avalikult kasutatavatelt teedelt. Juurdepääs planeeritavale alale on Kindluse teelt, Maidu tee ja Liivapõllu tee kaudu. Detailplaneeringuga kavandatavate avalikult kasutatavate sõiduteede äärde näha ette jalgratta- ja jalgteed. Planeeritavate sõiduteede ning jalgratta- ja jalgteede vahelisele alale kavandada haljasriba. Mahasõit krundile planeerida 3,5...5 m laiune.

4.3.2. Detailplaneeringu põhijoonisel ja seletuskirjas esitada parkimiskohtade arv. Parkimine lahendada planeeritava ala siseselt vastavalt arendatava ala täpsemale kasutusele ning kehtivatele parkimismormidele lähtuvalt EVS 843 Linnatänavad.

4.3.4. Planeeritavad jalgratta- ja jalgteed siduda olemasoleva jalgratta- ja jalgteede võrgustikuga.

4.3.5. Detailplaneeringu lahenduses analüüsida ühistranspordiga liiklemise võimalusi.

4.4. Tehnovõrgud

4.4.1. Lahendada tehnovarustus planeeritaval maa-alal. Anda tehnovõrkude koondplaan koos olemasolevate ja uute tehnovõrkude äranäitamise ja kooskõlastatult tehnovõrkude valdajatega. Koondplaani alusplaanina kasutada vormistatud detailplaneeringu joonist

M 1:500 või M 1:1000. Vajadusel määrata tehnovõrkude jaoks servituudid või kitsendused. Planeeringuala peab haarama kogu võrguühenduse. Tehnilised tingimused taotleb tellija või projekteerija võrguvaldajatelt vastavalt nende vahelisele lepingule.

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

4.4.3. Elektrivarustus lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele.

4.4.4. Sidevarustus lahendada operaatorineutraalse sidetaristu baasil, vastavalt tellija soovidele.

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 „Väliskanaliseerimisvõrk“. 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 naaberkinnistust 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. Tuletõrje veevarustus lahendada vastavalt kehtivatele nõuetele.

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
Päästeameti Põhja päästekeskus Elektrilevi OÜ Aktsiaselts 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. Vajadusel saadab tabeli näidise 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, kontaktvõõndi 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 joonis M 1:500 või M 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 § 4¹ 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 kontrolli tulemusena väljastatud süsteemi vigade, hoiatuste ja informatiivsete teadete loetelu.

6.2. Detailplaneeringu seletuskirjas esitada detailplaneeringu elluviimise tegevuskava nummerdatult.

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 kuni neli kuud;
2. planeeringu põhilahenduse koostamine ja läbivaatamine: minimaalselt neli kuud;
3. planeeringu kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine: minimaalselt kaks kuud;
4. planeeringu vastuvõtmine: minimaalselt üks kuu;
5. planeeringu avaliku väljapaneku, vajadusel arutelu korraldamine: kaks kuni neli kuud;
6. planeeringu esitamine vajadusel heakskiitmiseks: üks kuni kolm kuud;
7. planeeringu kehtestamine ja kehtestamisest teavitamine: üks kuni kaks kuud;
8. planeeringute andmekogusse vajalike materjalide esitamine: kaks nädalat.

PlanS § 139 lõike 2 kohaselt detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus tehakse hiljemalt kolme aasta möödumisel detailplaneeringu algatamisest arvates.

8. PLANEERINGU KOOSTAMISEKS VAJALIKUD UURINGUD JA ANALÜÜSID

Detailplaneeringu raames on vajalik teostada planeeritava maa-ala geodeetiline mõõdistus. Lisaks on vajalik hinnata detailplaneeringu elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid. Täiendavate uuringute ja analüüside vajadus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

9. RAE VALLA E-TEENUSED

Detailplaneeringu koostamisega seotud materjalid esitatakse, kas planeeringust huvitatud isiku või planeerija poolt, menetluse erinevates etappides Rae valla iseteeninduse kaudu: <https://iseteenindus.rae.ee/>.

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 detailplaneeringu menetluskirjeldustega, alla laadida detailplaneeringu materjale ning saada infot detailplaneeringu menetlusstaadiumi kohta.

10. KESKKONNAMÕJU STRATEEGILINE HINDAMINE

Detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang on kajastatud Rae Vallavalitsuse 24.11.2020 korralduse nr 1581 „Järveküla Laasi kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ lisa 1.

Planeeringu koostamise käigus peab arvestama alljärgnevaga:

10.1. Sademevee minimeerimise osa peab vastama veeseaduse § 129 lõigetes 1 – 3 toodud põhimõtetele ning Rae Vallavolikogu 20.05.2024 määruse nr 46 „Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035 kinnitamine“ peatükis 9.3 toodud põhimõtetele.

10.2. 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. Sademevee ärajuhtimise projekteerimisel lähtuda standardist EVS 843 „Linnatänavad“.

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

10.4. Eesti pinnase radooniriski kaardi järgi on kogu Rae vald kõrge radoonisisaldusega pinnasel (50 - 250 kBq/m³). Hoone ruumiõhu radooni tase peab vastama ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud normidele. Tagada radoonihutu keskkond hoonete siseruumides, rakendades vastavaid kehtiva standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid.

10.5. Tagada, et nii ehitustegevusega kui ka edaspidise kasutamisega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ ning sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud norme.

10.6. Lähtuda hoonete projekteerimisel standardist EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

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

10.8. Detailplaneeringu alal ja sellega külgnevatel aladel on registreeritud III kaitsekategooria liigi rukkirääk (*Crex crex*) levimus. Eesti looduse infosüsteemi (EELIS) andmetel on rukkirääk laialt levinud haudelind, kes on Eesti punase nimestiku järgi ohuvälises seisus ning kes on arvatud looduskaitseaduse alusel vähenevate elupaikade ja väheneva arvukusega liigina III kategooria kaitsealuste liikide hulka. Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel arvestada looduskaitseadusest tulenevate piirangutega.

10.9. Puude ja põõsaste raie puhul arvestada looduskaitseaduse § 55 lõikest 6¹ punktidest 1 ja 2 tulenevate piirangutega: keelatud on looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine, tahtlik

häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal (v.a seadusest tulenevatel erisustel). Pesitsusrahu periood on 15.04 – 30.06⁴.

10.10. Ette näha meetmed põhjavee kaitseks, kuna planeeritav ala paikneb kaitsmata põhjaveega alal (põhjavee looduslik kaitstus maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes praktiliselt puudub). Tegevuste kavandamisel tuleb jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

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

⁴ Täiendav info: <https://keskkonnaamet.ee/pesitsusrahu>

11. LÄHTESEISUKOHTADE KEHTIVUS, MUUTMINE JA KOOSTAJA

Lähteseisukohad kehtivad üks aasta lähteseisukohtade kinnitamisest.

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

Koostas:

Kristel Tramberg

planeeringute menetleja