

Töö nr. 401- 15 **Eksemplar nr.** /7
Tellija: RAE VALLAVALITSUS
Huvitatud isikud: Lubja Invest OÜ (esindaja: juh. liige VALLO PALVADRE)
reg. kood 10709521; tel. 50 47343, lubjainvest@gmail.com
Hollin Invest OÜ
Töö koostaja: OÜ MAAPLANEERINGUD,
reg. kood 10194910; tel. 6528403, e-mail: maaplan@gmail.com

Harju maakond Rae vald Lagedi aleviku JAAMA TN 5 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Käesolev detailplaneeringu kaust koosneb kahest osast:

I OSA – DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI, JOONISED, KOOSKÕLASTUSED
II OSA – DETAILPLANEERINGU LISAD, MENETLUSDOKUMENDID

TÖÖGRUPP:

arhitektuur - planeerimine	arhitekt, EAL	Maaja Zolk
keskkonnamõjud	dr.geogr.,	Ene Lausmaa
liiklus ja vertikaalplaneerimine	tegevusluba, 10069m/13093	Roland Mäe
vormistas	tehnik	Eugen Jakobson
vormistas	tehnik	Viive Uibo

Tegevjuht Maaja Zolk Tallinn, 10.2015.a.

SISUKORD

I OSA DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI, JOONISED, KOOSKÖLASTUSED 2-86

SELETUSKIRI 2-41

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	6
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS. PLANEERINGU EESMÄRK	7
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	9
4. PLANEERINGUETTEPANEK	11
4.1. Planeeringu vajalikkus ja põhimõtted.	11
4.2. Krundi ehitusõigus, hoonestusala, servituutide vajadus. Ehituskeeluvööndisse ehitamine.	12
4.3. Veevarustus, kanalisatsioon, sademevesi ja drenaazhivesi tuletõrjerveevarustus	15
4.4. Elektrivarustus ja side	19
4.5. Küte	20
4.6. Juurdepääsuteed, parkimine ja liiklus. Vertikaalplaneerimine. Raudteeliiklusest (väljaspool detailplaneeringu ala).	21
4.7. Keskkonnatingimused	29
Haljastus. Põhjavesi. Keskkonnakaitse ja keskkonnatingimused. Muuinsuskaitse. Keskkonnamõjud. Maaparandusobjektid. Tervisekaitse Võimalikud avariiohtlikud olukorrad ja nende vältimise meetmed.	
4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded	37
4.9. Planeeringu elluviimise tegevuskava	37
Andmed kruntide moodustamiseks	Tabel 1 39
Kruntide andmed, esitatavad nõuded, piirangud, ehitusõigus	Tabel 2 40
Planeeritava maa-ala bilanss	Tabel 3 41

JOONISED lk 42 - 51

Joonis 1 Situatsiooni skeem	-	42
Joonis 2 Kontaktvööndi skeem	-	43
Joonis 3 Väljavõte Rae valla üldplaneeringust – kehtestatud 21.05.2013, vallavolikogu otsus nr. 462 ja leppemärgid	-	44-45
Joonis 4 Lähteplaan	M 1: 1000	46
Joonis 5 Põhijoonis	M 1: 1000	47
Joonis 6 Tehnovõrgud	M 1: 1000	48
Joonis 7 Liiklusskeem	M 1: 1000	49
Joonis 8 Vertikaalplaneerimine	M 1: 1000	50
Joonis 9 Ruumiline illustratsioon	-	51

KOOSKÖLASTUSED JA KOOSTÖÖ NAABRITEGA

lk. 52-86

1.	Kooskõlastuste koondtabel	52-53
2.	Põhijoonis-kooskõlastused (joonis 5a) – kooskõlastused, mis on antud joonisele (originaalkooskõlastused ainult kaustas 1/7)	54
	Tehnovõrgud – kooskõlastused (joonis 6a) – kooskõlastused, mis on antud joonisele (originaalkooskõlastused ainult kaustas 1/7)	55
3.	Telia Eesti AS projekti kooskõlastus nr. 25867378, 22. 01 2016 (digitaalne)	56
4.	Elektrilevi OÜ projekti kooskõlastus nr. 9047023773, 25.01.2016.a.	58
5.	Päästeamet Põhja päästkeskuse insenertehnilise büroo kooskõlastus K- MS/8 /digitaalne/	59
6.	Maanteeameti kooskõlastuskiri 25.01.2016 nr. 6-1/9806-2 /digitaalne/	61
7.	Muinsuskaitseameti kooskõlastuskiri nr. 5.1-17.5/9-1, 08.02.2016.a. /digitaalne/	63
8.	Eesti Raudtee AS kiri 08.02.2016.a. nr. 1-5.19/3367-3 /digitaalne/	65
9.	OÜ Maaplaneeringud vastused Eesti Raudtee AS kirjale 08.02.2016 nr. 1- 5.19/3367-3	68
10.	Eesti Raudtee AS kooskõlastuskiri 25.02.2016 nr. 1-5.19/3367-3 /digitaalne/	70
11.	Keskkonnaameti kiri 17.02.2016.a. nr. 6-2/16/1326-2 /digitaalne/	72
12.	OÜ Maaplaneeringud vastused Keskkonnaameti kirjale 17.02.2016 nr. 6- 2/16/1326-2	75
13.	Keskkonnaameti kooskõlastuskiri 18.03.2016.a. nr. 6-2/16/1326-6 /digitaalne	77
14.	OÜ Maaplaneeringud e-kiri 21.01.2016 ja korduskiri 10.02.2016 (pöördel) naabermaaüksuse Nurme mü (kü 65301:011:0079) omanikule (Krista Koppel)	79
15.	Nurme mü (kü 65301:011:0079) omaniku Krista Koppel-i kooskõlastuskiri – e-kiri 15.02.2016.a.	80
16.	OÜ Maaplaneeringud e-kiri 22.01.2016 ja korduskiri 10.02.2016 (pöördel) naabermaaüksuse Sillaotsa mü (kü 65301:013:0420) omanikule (Priit Ties)	81
17.	Terviseameti kiri 20.05.2016.a. nr. 9.3-1/674-8 /digitaalne/	82-84
18.	Põhijoonis-kooskõlastused (joonis 5b) (Rae valla teehoiuspetsialisti kooskõlastus)	85
19.	Liiklusskeem-kooskõlastused (joonis 7a) (Rae valla teehoiuspetsialisti ja keskkonnaspetsialisti kooskõlastus)	86

II OSA DETAILPLANEERINGU LISAD, MENETLEMISE DOKUMENDID -

LISAD

lk. 87-125

1.	Lähtetingimused	87-107
Lisa 1.1.	Väljavõte Jaama tn. 5 kinnistu kinnistusregistrist, registriosa 11638802	87
Lisa 1.2.	Jaama tn. 5 katastriüksuse plaan, kat. tunnus 65301:011:0170.	88
Lisa 1.3.	Jaama tn. 5 maa-ala plaan tehnovõrkudega. M 1:500, 29.07.2015.a. töö nr. MP- 225/07-15, OÜ Geoplus	89
Lisa 1.4.	Muinsuskaitseameti kiri 11.10.2015.a. nr. 1.1-7/2299-1 – seisukoht seoses KSH mitteametamisega.	90
Lisa 1.5	Väljavõte ehitisregistrist.	91
Lisa 1.6.	Planeeringuala paiknemine mullastikukaardil (väljavõte Maa-ameti kaardiserveris)	92
Lisa 1.7	Väljavõte maakütte spiraalkollektori reklaamlehest	94
Lisa 1.8.	Laste mänguväljaku liumägi Jacob, kood LM003	95
Lisa 1.9.	Harjumaal Rae vallas Lagedi alevikus asuva Jaama tn 5 (65301:011:0170) kinnistu ja lähiümbruse detailplaneeringu alale jõudva raudteemüra modelleerimine. Aruanne. Alkranel OÜ, Tartu 2016.	96-107
2.	Tehnilised tingimused	108-125
Lisa 2.1.	Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 236014, 18.11.2015.a.	108
Lisa 2.2.	Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 25520462, 17.11.2015.a.	109
Lisa 2.3.	AS Elveso tehnilised tingimused VK-TT 191, 09.11.2015 nr. 4-11/2041-1	111
Lisa 2.4.	Maanteeameti kiri 01.12.15 nr. 15-2/15-00700/237 - Lähteseisukohad	115
Lisa 2.5.	AS Eesti Raudtee kiri nr. 1-5.19/3367-1, 17.12.2015- Rae vallas Lagedi alevikus Jaama tn 5 kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad.	119
Lisa 2.6.	Puurkaevu PRK0001013 andmed – väljavõte Keskkonnaregistrist	123
Lisa 2.7.	AS Eesti Raudtee kiri nr. 4-2.1/591, 03.03. 2016.a. – Teave rongiliikluse kohta Lagedi jaamas 2015.a.	125

DETAILPLANEERINGU MENETLEMISE DOKUMENDID

lk. 126 -

1.	Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, detailplaneeringu kohase avaliku ruumi ja taristu väljaehitamiseks ning avaliku ruumi Rae vallale üleandmiseks ja Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise rahaliseks toetamiseks, 03. august 2015.a.	126
2	Rae Vallavalitsuse korraldus nr. 1598, 20. oktoober 2015.a. Lagedi aleviku Jaama tn 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise ning lähteseisukohtade kinnitamise kohta.	134
3.	Rae Vallavalitsuse korraldus nr. 1599, 20. oktoober 2015.a. Lagedi aleviku Jaama tn 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju	143

- strateegilise hindamise mitteamalgatamise kohta.
4. Väljavõte ametlikest teadaannetest (<http://www.ametlikudteadaanded.ee/>) 23.10.2015.a. Keskkonnamõju hindamise teated - Rae vallas Lagedi alevikus Jaama tn 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamise kohta. **155**
 5. Väljavõte ajalehest Rae Sõnumid november 2015.a. Lagedi aleviku Jaama tee 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise kohta. **157**
 6. Väljavõte ajalehest Harju Elu, 06. november 2015.a. Lagedi aleviku Jaama tee 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise kohta **158**
 7. Ekraanipilt internetiportaalist: Lagedi alevikus Jaama tn 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamisest ning lähteseisukohtade kinnitamisest informeerimine – 17.11.2015, korraldus 6-1/9857 **159**
 8. Foto planeeringuala piirile paigutatud detailplaneeringu algatamise teate kohta. (Jaama tn 5 kinnistu ja lähiala detailplaneering). **160**
 9. Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni koosoleku protokoll 05.05.2016, rn 2-5.1/11 **161**
 10. Liiklusskeemi joonise ja vertikaalplaneerimise joonise digiallkirja kinnistusleht jooniste koostaja (Roland Mäe) poolt. **166**
 11. Notariaalne leping detailplaneeringuga kavandatud teede, tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise ning rahastamise kokkulepped. Isikliku kasutusõiguse seadmise leping ja asjaõigusleping **167-176**
 12. Rae Vallavalitsuse korraldus nr. 1259, 30. august 2016.a. Lagedi aleviku Jaama tn 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise kohta. **177**
 13. Rae Vallavalitsuse kiri nr. 6-1/7020, Lagedi aleviku Jaama tn 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumisest informeerimine. **179**
 14. Rae Vallavalitsuse kiri nr. 6-1/7007, 02.09.2016, Lagedi aleviku Jaama tn 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumisest informeerimine (Krista Koppel, Liane Raave, Merle Sapas, Pavel Sukovitsõn ja Andres Sukovitsõn, Helmi Kask). **180-184**
 15. Väljavõte ajalehest Rae Sõnumid sept. 2016.a. Lagedi aleviku Jaama tee 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise kohta. **185**
 16. Väljavõte ajalehest Harju Elu, 09. 09. 2016.a. Lagedi aleviku Jaama tee 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmise ja avalikustamise kohta. **186**
 17. Krista Koppel-i vastuväide detailplaneeringu avalikustamisel. **187**
 18. Rae valla selgitus Jaama tn 5 detailplaneeringu kohta vastuväite esitajale, Krista Koppel-ile. **188**
 19. OÜ Maaplaneeringud kiri 10.10.2016 nr. 49 Jaama tn 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringust **189**
 20. Lagedi aleviku Jaama tn 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu. **190-191**
 21. Digitaalne materjal kirjutatuna CD-le

SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse korraldus 20. oktoober 2015.a. nr. 1598 Lagedi aleviku Jaama tn 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise ning lähteseisukohtade kinnitamise kohta ja Rae Vallavalitsuse korraldus nr. 1599, 20. oktoober 2015.a. Lagedi aleviku Jaama tn 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamise kohta.

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate lähteandmetega:

- Lähteülesanne detailplaneeringu koostamiseks.
- Jaama tn. 5 maa-ala plaan tehnovõrkudega. M 1:500, 29.07.2015.a. töö nr. MP-225/07-15, OÜ Geoplus;
- Lagedi aleviku Nurme kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavalitsuse korraldusega nr. 1898, 22.12.2015)
- Rae valla üldplaneering, kehtestatud Rae Vallavolikogu otususega nr. 462, 21.05.2013 (vt. joonis 3);
- Rae valla ehitusmäärus, 01.03.2009;
- Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013-2024 (kinnitatud Rae Vallavolikogu määrusega nr. 108, 28.05.2013);
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr. 14 "Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend";
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr. 13 "Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord";
- Katastriüksuse plaan M 1:1000.;
- Eesti standard EVS:812-6:2012 "Ehitiste tuleohutus" osa 6 "Tuletõrje veevarustus";
- Majandus- ja taristuministri määrus 02. juuni 2015 nr 54 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded;
- Planeerimisseadus, Ehitusseadustik, Maakatastriseadus, Liiklusseadus, Looduskaitseadus, Keskkonnaseadustiku üldosa seadus, Veeseadus, Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus, Raudteeseadus, Rahvatervise seadus;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr. 42 "Müra normatsemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid".
- Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr. 78 "Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid"
- Eesti Vabariigi kehtivad õigusaktid, mida ei ole eespoolses loetelus loetletud;

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS. PLANEERINGU EESMÄRK.

Planeeritav ala asub Lagedi aleviku vanas asumis Pirita jõe ja raudtee vahelisel alal Jaama tänavast idas. Planeeringuala suurus on 6.96 ha. Käesoleval ajal on Jaama tn 5 kinnistu (kü 65301:011:0170) maatulundusmaa, mille põhjaosa on hoonestatud (vt. fotod 1 ja 2 joonisel 4 Lähteplaan). Jaama tn 5 kinnistul on ehtisregistri andmetel laut (reg. kood 116038526), kelder (reg. kood 116038528), ait (reg. kood 116038525), saun (reg. kood 116038523), elamu (reg. kood 116038522), kaev (reg. kood 220410991). Valdav osa planeeritavast alast on rohumaa, kinnistu põhja- ja lõunaosa on kaetud võsastunud alaga (üksikute suuremate puudega).

Jaama tänavast läänes asuvad kinnistud on hoonestatud valdavalt ühepereelamutega. Kehtestatud Jaama tn 10 detailplaneeringuga (Rae Vallavalitsuse korraldus nr. 1035, 01.08.2006) on lubatud rajada kuni 3 korruselisi kortermaju. Planeeritavast alast idas Nurme kinnistul on detailplaneering kehtestatud (Rae Vallavalitsuse korraldus nr. 1898, 22.12.2015), kuhu on ette nähtud rajada ühepereelamud.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeritavale alale on ette nähtud perspektiivne elamumaa juhtotstarve. Vastavalt Rae valla Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni koosoleku protokollile nr. 2-5.1/11, 05.05.2016 p.9. tehti ettepanek mitte kavandada elamuala kõrge müratasemega piirkonda (raudteest kuni ca 130 m kaugusele) ja seetõttu anda planeeringualale vähesel määral ärimaa sihtotstarve, kus rajatav ärihoon maht hakkaks tööle müraseinana (vt. ka lisa 1.9 - Harjumaal Rae vallas Lagedi alevikus asuva Jaama tn 5 (65301:011:0170) kinnistu ja lähiümbruse detailplaneeringu alale jõudva raudteemüra modelleerimine. Aruanne. Alkranel OÜ, Tartu 2016).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on:

- kinnistu kruntideks jagamine ja maa sihtotstarbe muutmine;
- kruntide ehitusõiguse määramine (krundi kasutamise sihtotstarve, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus);
- krundi hoonestusala (see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid) piiritlemine;
- juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide ja haljastuse lahendamine;
- servituutide vajaduse määramine.

- riigitee kaitsevööndi ulatuse muutmine üldplaneeringus sätestatud 50 m asemel 10 meetrile (vt. ka ptk. 4.6. Juurdepääsuteed, parkimine ja liiklus).

Rae valla üldplaneering sätestab riigitee kaitsevööndiks tiheasustusalal 50 meetrit. Käesolevas detailplaneeringus on erinevus üldplaneeringus sätestatud riigitee kaitsevööndi ulatuse suhtes. Detailplaneeringus on riigitee kaitsevööndi määramisel lähtutud (Jaama tee 5 kinnistu osas) EhS §71 lg 3-st, mille kohaselt tänava kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit. Samas ei saa kaitsevööndi ulatuse erinevust detailplaneeringus lugeda kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekuna. Vastavalt PlanS §142 lg 1 alusel on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine (tsiteerin): „1. üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine; 2. üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine; 3. muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine”. Käesolevas detailplaneeringus riigitee kaitsevööndi ulatuse muutmine (vastavalt EhS § 71 lg. 3 alusel) ei kuulu ühegi eelpoolloetletud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise tegevuse alla. Samuti ei kuulu raudtee äärde ärimaa planeerimine üldplaneeringu põhilahenduse muutmise tegevuse alla.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1. Üldandmed

Planeeritav maa-ala: Jaama tn 5 – maatulundusmaa 100%, 6,96 ha	kü – 65301:011:0170; registriosa 11638802
Planeeritaval alal olevad hooned ja rajatised	Planeeritaval alal on ehtisregistri andmetel laut (reg. kood 116038526), kelder (reg. kood 116038528), ait (reg. kood 116038525), saun (reg. kood 116038523), elamu (reg. kood 116038522), kaev (reg. kood 220410991).
Planeeritava ala seos kehtiva üldplaneeringuga	Kehtiva Rae valla üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala juhtfunktsiooniks elamumaa (vt. joonis 2 – Väljavõtte Rae valla üldplaneeringust).
Planeeritavale alale juurdepääs ja liiklus	Planeeritavale alale juurdepääs toimub avalikult kasutatavalt Jaama tänavalt.
Planeeritaval alal olevad tehnoõrgud	Planeeritava ala lõunaosas on olev 10 kV elektriõhuliin ja side maakaabel. Ala põhjaosa läbib 0.4 kV elektri õhuliin. Oleva majapidamise juures on puurkaev PRK0001013.
Planeeritaval alal veekogud ja maaparandussüsteemid	Planeeritava ala põhjaossa jääb osaliselt Pirita jõe vasakkallas. .
Planeeritaval alal muinsuskaitse- ja looduskaitse alused objektid	Planeeringuala põhjanaabruses on kinnismälestis.nr. 18783 (asulakoht alates I at. eKr), mille kaitsetsoon ulatub 50 meetrit planeeringualale. Pirita jões on 2 kaitsealuse liigi elupaika (Cottus taenia e. hink ja Cottus gobio e. võldas).
Planeeringualal olevad servituudid	Planeeringualal olevad servituudid vaata lisa 1.1 jagu III. .
Kitsendused planeeringualal olevatest objektidest	- Pirita jõe kallasrada 4,0 meetrit; - Pirita jõe veekaitsevöönd 10,0 meetrit; - Pirita jõe ehituskeeluvöönd 50, 0 meetrit; - Pirita jõe piiranguvöönd 100,0 meetrit; - puurkaevu nr. PRK0001013 (lähteülesande väljaandmise ajal oli kaitsevöönd 50.0 meetrit, kuna vett võetakse ühe majapidamise tarbeks 0.5 m³/ööp, siis on kaitsevöönd muudetud (2016.a.) hooldusalaks - 10.0 m (vt. lisa 2.6 – Väljavõtte Keskkonnaregistrist); - riigimaantee nr. 11301 kaitsevöönd 30,0 meetrit (väljaspool alevikku, Lagedi alevikus on kaitsevöönd 10.0 m – vastavalt EhS §71 lg 2 ja lg 3 ning EhS §92 lg 2 ja lg3 vt. ka peatükk

	4.6 selgitusi); - elektriõhuliini 10 kV kaitsevöönd 10,0 meetrit liini teljest mõlemale poole; - elektriõhuliini 0,4 kV nr. M78112106 kaitsevöönd 2,0 meetrit liini teljest mõlemale poole; - sidemaakaabli kaitsevöönd 2,0 meetrit mõlemale poole kaabli telge; - kinnismälestise nr. 18783 kaitsevöönd 50,0 meetri laiune maa-ala mälestise väliskontuurist arvates. Kinnismälestis asub Silla (65301:011:0071) kinnistul; - kaitsealuse liigi elupaik (Cottus taenia e. hink ja Cottus gobio e. võldas); - geodeetiline märk nr. 219 ja 2265 kaitsevöönd 3,0 meetrit. ca 25 km.
Kaugus Tallinnast (kesklinnast)	

3.2. Planeeritava ala piirid

Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

Nurme mü	– 65301:011:0079 – maatulundusmaa
Luha mü	– 65301:011:0078 – maatulundusmaa
Lagedi raudteejaam mü	– 65301:011:0110 – transpordimaa
Jaama tn 19 mü	– 65301:011:0064 – elamumaa
Jaama tänav mü	– 65301:001:3464 – transpordimaa (kergliiklustee)
Silla mü	– 65301:011:0071 – üldkasutatav maa
Sillaotsa mü	– 65301:013:0420 – maatulundusmaa
Kooli tn 6//Ado mü	– 65301:013:0070 – elamumaa

3.3. Geodeesia.

Planeeritava ala kohta on koostatud digitaalne geodeetiline plaan. Joonise nimetus: „Jaama tn. 5 maa-ala plaan tehnoorkudega”. M 1:500, 29.07.2015.a. töö nr. MP-225/07-15, OÜ Geoplus;

Koordinaadid määratud L-EST süsteemis, kõrgused Balti süsteemis.

Maapinna absoluutsed kõrgused on vahemikus 35.66 – 32.95 m. Planeeritav ala on kerge langusega põhja suunas.

4. PLANEERINGUETTEPANEK

4.1. Planeeringu vajalikkus ja põhimõtted.

Kehtiva Rae valla üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala juhtfunktsiooniks elamumaa. Vastavalt Rae valla Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni koosoleku protokollile nr. 2-5.1/11, 05.05.2016 p.9.tehti ettepanek mitte kavandada elamuala kõrge müratasemega piirkonda (raudteest kuni ca 130 m kaugusele) ja seetõttu antakse planeeringualale vähesel määral ärimaa sihtotstarve, kus rajatav ärihoone maht hakkaks tööle müraseinana (vt. ka lisa 1.9 - Harjumaal Rae vallas Lagedi alevikus asuva Jaama tn 5 (65301:011:0170) kinnistu ja lähiümbruse detailplaneeringu alale jõudva raudteemüra modelleerimine. Aruanne. Alkranel OÜ, Tartu 2016).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on jagada maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu väiksemateks elamumaa kruntideks, kaheks ärimaa krundiks, moodustada üldmaa krunt haljasala rajamise tarbeks, kruntidele määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ja haljastus. Tulenevalt müra normidest on planeeritud vahetult raudteega piirnevale alale ärimaa. Rajatav ärihoone töötab müra tõkkena uute elamute tarvis. Tegu on 100% ärimaaga, millele on võimalik tulevikus planeerida ainult Lagedi aleviku elukeskkonda teenindavat äritegevust (teenused, kaubandus, bürood).

Detailplaneeringuga järgitakse naabruses väljakujunenud hoonestuslaadi ning hoonete mahtusid ja kõrgusi. Planeeringuala vahetus naabruses, Jaama tn 10 kinnistul, on kehtestatud detailplaneering 3-korruseliste kortermajade ehitamiseks. Sellest tulenevalt on käesolevas detailplaneeringus 2-korruselised korterelamud või ridaelamud (korterelamud/ridaelamud) planeeritud Jaama tänava äärde (krundid 1-4). Kortерelamute krundi koormusindeks on 400, ridaelamute koormusindeks on 600. Korruselamute kruntide suurused on vahemikus 2405 m² - 2994 m². Kruntide lõikes jagunevad korterid/ridaelamu boksid kruntidel:

krunt 1 – maksimaalselt 9 korterit/6 ridaelamu boksi,

krunt 2 – maksimaalsel 8 korterit/6 ridaelamu boksi,

krunt 3 – maksimaalsel 6 korterit/4 ridaelamu boksi,

krunt 4 – maksimaalsel 7 korterit/5 ridaelamu boksi,

Kruntidel on ette nähtud ühe korterelamu või ridaelamu ja ühe abihoone ehitus.

Kruntidele 5-11 on ette nähtud paariselamute ehitamine. Kruntide suurused on vahemikus 2001 m² - 2038 m². Kruntidel on ette nähtud ühe paariselamu ja kahe abihoone ehitus.

Krundile 12 (1527 m²) on ette nähtud ühe üksikelamu ja kahe abihoone ehitamine.

Krundil 13 on olev hoonestus, mille olevad hooned on kantud ehtisregistrisse (vt. lisa 1.5 – väljavõtte ehtisregistrist).

Krundid 14 ja 15 on planeeritud ärimaaks. Rajatav ärihoone on ette nähtud kahe krundi peal ühine (omavahel blokeeritud). Planeeritud hoones (kruntide piirile) on vajalik järgmises projekteerimise staadiumis rajada tulemüür. Sellisena paigutatud ärihoone töötab müra tõkkena uute elamute tarvis (vt. ka lisa 1.9 - Harjumaal Rae vallas Lagedi alevikus asuva Jaama tn 5 (65301:011:0170) kinnistu ja lähiümbruse detailplaneeringu alale jõudva raudteemüra modelleerimine. Aruanne. Alkranel, Tartu 2016).

Krunt 16 on ette nähtud üldmaaks (17 % kogu planeeritavast alast), kuhu on ette nähtud rajada üldkasutatav haljasala.

Üldkasutatavale maale on ette nähtud palliplatside, kelgumäe, laste mänguväljakute väikevormide ja terviseradade rajamine. Mänguväljakute seadmed peavad olema ohutud, samuti peab olema ohutu nende paigaldamine, hooldamine ja kasutamine. Mänguväljaku ohutuse tagamisel ja hindamisel arvestada standardi EVS-EN 1176 „Mänguväljaku seadmed ja aluspind” osade 1-11 nõudeid. Krundil 16 (üldmaa) peaks piire(ded) olema väikelaste ohutuse tagamiseks piisavalt kõrged ja ronimiskindlad.

Krundil 16 palliplatsil on võimalik korraga mängida 12 inimesel, ronimisredel-liuväljale mahub korraga mängima ca 8 ja liivakasti ca 8 last (vt. lisa 1.8), kelgumäel ca 15 last.

Üldkasutatava maa krundile on juurdepääs autoga ja jalgratastega. Alale on ette nähtud 4 kohalise autoparkla ja ca 15 kohalise jalgrataste parkla rajamine.

Haljasala täpsemaks organiseerimiseks koostada järgmises projekteerimise staadiumis vastav heakorra projekt.

Planeeringualal olevatest piirangutest tingitud kaitsevööndid (vt. ptk. 3.1 – Üldandmete tabel) on kantud joonistele 4, 5, 6, 7, 8. Joonistel 5, 6 on lisaks olevatele kaitsevöönditele peale kantud ka planeeritud kaitsevööndid.

4.2. Krundi ehitusõigus, hoonestusala, servituutide vajadus

Joonisel 5 „Põhijoonis” on antud krundi maakasutuse sihtotstarve, suurim lubatud maapealsete korruste arv, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim ehitisealne pind, krundi maksimaalne täisehituse %, krundi hoonestusala.

Ehitiste arhitektuurinõuded::

Hoonete välisviimistlus (üksikelamu ja abihoone) ja konstruktsioonid	Ühtne välisviimistlus grupis, fassaadimaterjal – laudis, tellis, looduslik kivi, krohvipind, betoon, klaas. Omavahel võib kombineerida erinevaid materjale ja liigendatud fassaadi. Värvilahenduses eelistada pastelseid, sooje ja looduslähedasi värvitoone. Vältida tuleb abihoone juhuslikku ja plaanipäratud ehitust. Abihoone ja selle välisviimistlus peavad kokku sobima materjalidelt ja lahenduselt põhihoonega (üksikelamuga).
--	--

	Hoonete konstruktsioonide (valimisel ja) ehitamisel tuleks järgida nende tuulekindlust ja soojapidavust. Pos 3 hoone fassaadi välisviimistluse projekteerimisel kasutada reljeefset ehk müra hajutavat viimistluslahendust, st vältida täielikult sileda-pinnalist välisviimistlust (vt. lisa 1.9).
Harja suund (elamu)	Katuse harja suund risti või paralleelne krundi mingi küljega.
Katuse kalle ja harja tüüp	Katuse kalle korterelamutel/ridaelamutel ja ärihoonetel 0° - 30°, üksikelamutel ja paarisealamutel 15° -40° Lubatud on hoonetel ühe või kahepoolne kalle, maksimaalselt võib kasutada kuni kolme erinevat katusekallet. Väiksemad katuseosad võivad olla madalama kaldega.
Hoonete sokli kõrgus maapinnast	Kuni 0.5 meetrit.
Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast.	Korterelamutel/ridaelamutel ja ärihoonetel maksimaalne kõrgus 10.0 m, abihoonetel 5.0 m. Üksikelamutel ja paariselamutel maksimaalne kõrgus 8.0 m, abihoonetel 5.0 m. Kõrgused järgivad piirkonnas varemplaneeritud ja ehitatud hoonestust.
Hoonete arv krundil	Üksikelamu ja paariselamu kruntidel: 1 elamu ja 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga kokku kuni 80 m² Korterelamu/ridaelamu kruntidel: 1 elamu ja 1 abihoone ehitusaluse pinnaga kuni 80 m² Ärimaa kruntidel kummalgi 2 hoonet.
Hoonete suurim lubatud korruselisus	Korterelamutel/ridaelamutel, paariselamutel, üksikelamutel, ärihoonetel kuni 2 maapealset korrust, abihoonetel kuni 1 korrus.
Krundi piirded	Ühepere- ja kahepereelamute ning ridaelamute kruntide ümber võib olla kuni 1.5 m kõrgune piire, mille väravad ei tohi avaneda juurdepääsutee poole. Korterelamute kruntide ümber piirdeid ei ole lubatud rajada. Kruntidel 14, 15 ja 16 on piirile võib rajada kogu ulatuses piire. Kruntide 14, 15 ja 16 lõunapiirile tuleb kindlasti rajada raudteeliikluse ja inimeste ohutuse tagamiseks piire (vt. ptk. 4.6 ...raudteeliiklusest (väljaspool detailplaneeringu ala). Krundil 16 (üldmaa) peaks piire(ded) olema väikelaste ohutuse tagamiseks piisavalt kõrged ja ronimiskindlad. Piirded peavad sobima hoonete välisviimistlusega, piirde laad lahendatakse koos hoonestusprojektiga järgmises projekteerimise staadiumis. Krundil 13 (olev hoonestus) tuleb piirest vabaks jätta kallasrada ja veekaitsevöönd.
Ehitusjoon	Ehitusjoon teemaa piiri suhtes vaba, kuid minimaalsed kaugused teemaa piirist on järgmised: pos. 1-4 hoonestus teemaa piiris mitte lähemal kui 4.0 meetrit; pos. 5-12 hoonestus teemaa piirist (juurdepääsutee poolisel küljel) mitte lähemal kui 7.0 meetrit. Sellise hoonestusala paigutusega on tagatud auto parkimise mahutamine oma krundile.

Elamumaale on kantud hoonestusala piirid arvestades kehtivate ehitusnormide ja eeskirjadega. Hoonestusala määramisel on kinni peetud EV kehtivatest õigusaktidest ja normidest. Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP 3, tulepüsivuskuja 8.0 meetrit. Kruuntide 14 ja 15 planeeritava ühisele hoonele on ette nähtud tulemüüri projekteerimine ehitusprojekti staadiumis.

Planeeritava juurdepääsutee sissesõidupoolsest küljest on hoonestusala üksik- ja paariselamutel 7,0 m kaugusel, et oleks võimalik auto parkida oma krundile. Krundi külj- ja tagapiiridel on hoonestusala üldreeglina 4,0 meetri kaugusel piirist. Krundil abihoonete/maapealsete rajatiste ehitamisel ligemale krundi külj- ja/või tagapiirile kui 4,0 meetrit võib neid ehitada juhul, kui tagatakse tuleohutus ja vastava piirinaabriga on sõlmitud sellekohane notariaalne kokkulepe (sisaldab tuleohutuse järgimise nõuet), mis kajastub ka kinnistusregistris.

Ärimaale juurepääsud on ette nähtud Luha teelt ja krundil 14 ka Lagedi teelt (tänavalt). Kruuntide 14 ja 15 lõunaosas on ette nähtud võimalus läbipääsuks, et tekiks kahe krundi suhtes ringliiklus avalikult teelt.

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada vallaarhitektiga.

Hoonete pöranda +0.00 vahemik on määratud joonisel 5 – põhijoonis (samuti joonistel 6 – tehnoõrgud ja joonis 8 – vertikaalplaneerimine), kuid on vajalik täpsustada hoone sidumisel, kuna see sõltub hoone täpsest paigutusest krundil.

Olevad servituudid ja planeeritud servituudivajadused on kantud joonisele 5 „Põhijoonis” (vt. tabel 4 ja lisa 1.1, jagu III seletuskirjas).

Planeeritud servituudialad on vajalik kanda vastavate kinnistute kinnistusraamatusse.

Ehituskeeluvööndisse ehitamine.

Jaama tn 5 kinnistu põhjaosa (krunt 13) on hoonestatud. Planeeritaval alal on ehitisregistri andmetel laut (reg. kood 116038526), kelder (reg. kood 116038528), ait (reg. kood 116038525), saun (reg. kood 116038523), elamu (reg. kood 116038522). Kõik 5 hoonet jäävad Piritä jõe ehituskeeluvööndi (50,0 meetrit) sisse. Kuna hooned on seaduslikult ehitatud ja uus hooneid sinna rajada ette nähtud ei ole, siis ehituskeeluvööndi vähendamist vaja taotleda ei ole.

4.3. Veevarustus, kanalisatsioon, sademevesi ja drenaazhivesi, tuletõrjerveevarustus.

Üldist

Tehnovõrgud on kantud joonisele nr. 6 - Tehnovõrgud.

Planeeringualal tehnovõrkude planeerimisel on lähtutud piirkonnas välja ehitatud tehnovõrkudest. Jaama tänaval on välja ehitatud iseoolne kanalisatsioon, veetrass, sidetrass. Luha tänaval on välja ehitatud survekanalisatsioon, veetrass ja sidetrass.

.Veetorustiku, iseoolse kanalisatsiooni ja survekanalisatsiooni torustiku omanik on AS Elveso. Side maakaabli omaink on AS Eesti Telekom.

Käesoleva planeeringuga on määratud planeeritud tehnovõrkude liitumiskohad olevate tehnovõrkudega.

Tehnovõrkude täpsed tehnilised lahendused antakse hoonete ehitusprojektide mahus.

Veevarustus

Veevarustuse planeerimisel on arvestatud Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni 2013-2024 arengukavaga.

Planeeringuala veevarustus on lahendatud AS Elveso tehnilistele tingimustele nr. VK-TT 191, 09.11.2015, nr. 4-11/2041-1 (vt. lisa 2.3 – seletuskirjas).

Planeeringuala veevajadus on 21,1 m³/ööpäevas, so 633,0 m³/kuus.

Planeeringualal on 4 korterelamu/ridaelamu krunti, 7 paariselamu ja 2 üksikelamu ja 2 ärimaa krunti.

Kruntidel 5 - 13 vee hetkkoormus on igal krundil ca 0.4 l/sek, kruntide 1-4 ja 14-15 vee hetkkoormus on ca 1.5 l/sek .

Veetorustik on planeeritud piki transpordimaa serva (vt. Tehnovõrgud – joonis 6).

Joonisele on märgitud planeeritud kinnistute liitumispunktid ühisveevärgiga (kinnistu piirist mitte kaugemal kui 1,0 m). Kinnistute liitumispunktideks jäävad maakraanid (kummikiisibrid). Oleva veevarustusega ühinemisel on märgitud planeeritud ühenduspunktid ÜPV-1 ja ÜPV-2.

Ühisveetorustiku kaitsevöönd on 2,0 mõlemale poole torustiku telge, servituudiala on kaitsevööndi ulatuses.

Oleva ühisveetorustikuga ühenduspunktid on Luha teel (ÜPV-1) ja Jaama tänaval (ÜPV-2). Planeeritud veetorustik on ringistatud ühisveevärgipiirkondade ÜPV-1 ja ÜPV-2

Veetorustiku paiknemine krundil, läbimõõt ja hoone veesisestus määratakse hoonete projekteerimisel.

Krundil 13 (olev majapidamine) on ühisveevarustuse liitumispunkt välja ehitatud krundi piiril, Käesoleval ajal varustab olevat majapidamist (0,5 m³/ööp) veega puurkaev PRK0001013, mille hooldusala on 10,0 meetrit (vt. Lisa 2.6 - Puurkaevu PRK0001013 andmed – väljavõte Keskkonnaregistrist)

Veevarustuse kohta koostada eraldi projekt. .

Kanalisatsioon

Kanalisatsiooni planeerimisel on arvestatud Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni 2013-2024 arengukavaga.

Planeeringuala kanaliseerimine on lahendatud AS Elveso tehnilistele tingimustele nr. VK-TT 191, 09.11.2015, nr. 4-11/2041-1 (vt. lisa 2.3 – seletuskirjas).

Planeeringuala reovesi on 21,1 m³/ööpäevas, so 633,0 m³/kuus.

Planeeringualal on 4 korterelamu/ridaelamu krunti, 7 paariselamu, 2 üksikelamu ja 2 ärimaa krunti.

Kruntidel 5 - 12 reovee hetkkoormus on igal krundil ca 2.0 l/sek, kruntide 1-4 ja 14-15 vee hetkkoormus on ca 3.5 l/sek

Kanalisatsioonitorustikud on planeeritud piki transpordimaa serva (vt. Tehnovõrgud – joonis 6).

Joonisele on märgitud planeeritud kinnistute liitumispunktid (vaatluskaevud) ühiskanalisatsiooniga (kinnistu piirist mitte kaugemal kui 1,0 m). Oleva kanalisatsiooniga ühinemisel on märgitud planeeritud ühenduspunktid ÜPK -2 ja ÜPK-3.

Planeeringuala kanaliseerimine on lahendatud kinnistu põhjapoolses osas isevoolse kanalisatsiooniga, ühinemispunkt (KK-1.17) oleva kanalisatsiooniga on Jaama tänaval. Isevoolsest on võimalik kanaliseerida krundid: 1-3 ja 5-9. Oleva kanalisatsioonikaevu põhja kõrgus Jaama tänaval on 34.22. Planeeritud Isevoolse kanalisatsioonitoru põhja kõrgus kaevus KK-1.17 on planeeritud 34.62.

Kinnistu lõunapoolne osa kanaliseerimisel tuleb kasutada kanalisatsiooni ülepumplat, mille kuja on vastavalt normidele 20.0 meetrit reoveepumpla servast (kanaliseeritav veekogus on 11.0 m³/ööpäevas).

Kruntide 4, 10-12, 14-15 kanaliseeritav vesi juhitakse isevoolsena pumplasse, mis on ette nähtud teemaale, krundile 18 (Luha teest põhjas). Pumplale on planeeritud teeninduseks veoauto ümberpööramisplats 5,0 x 12,0 m. Pumplast on planeeritud survetorustik kergliiklustee kõrval (Jaama tänav maaüksusel - kü 65301: 001:3464) kuni oleva kaevuni KK1.32.

Alternatiivse variandina tuleks kaaluda kruntide 4, 10-12, 14-15 kanaliseerimist isevoolsena kaevu KK-1.32 (põhja kõrgus 35.26). Sellisel juhul tuleks maapinda tõsta kruntide 4, 10-12, 14-15 osas. Piki transpordimaa piiri kulgeva planeeritud reoveekanalisatsioonitoru peale peab jääma minimaalselt pinnast 1.2 meetrit. See eeldaks ka kogu transpordimaa pinnase tõstmist.

Alternatiivse variandi võimalikkus selgub peale kanalisatsiooniprojekti koostamist. Maapinna tõstmisel tuleb ka joonis 8 – Vertikaalplaneerimine uuesti koostada uue lähtesituatsiooni alusel, kus kogu transpordimaa pinnast soovitakse tõsta.

Ühiskanalisatsiooni kaitsevöönd on 2,0 mõlemale poole torustiku telge, servituudiala on kaitsevööndi ulatuses.

Kanalisatsioonitorustike paiknemine kruntidel, läbimõõdud ja hoone väljaviikude asukohad täpsustatakse hoonete projekteerimisel.

Krundil 13 (olev majapidamine) on ühiskanalisatsiooni liitumispunkt välja ehitud krundi piiril.

Käesoleval ajal toimub oleva majapidamise kanaliseerimine reoveemahuti baasil.

Kanaliseerimise kohta koostada eraldi projekt.

Sademevesi ja drenaazhivesi

Krundi sademevett mitte juhtida reoveekanalisatsiooni ja ka mitte naaberkinnistule, samuti mitte raudteemaale. See on vajalik tagada hoone ehitusprojekti koostamisel krundi vertikaalplaneerimisega.

Sademevesi imbub krundil pinnasesse, sh. immutatakse katuse sadeveed lokaalsete imbsüsteemide abil (näiteks drenivad imbtorud), ala ei ole liigniiske.

Kogu maa-ala arvestuslik 1% max sadevee hulk ca 80 l/sek. Transpordimaal on asfaldi alune pind ca 4800 m². Seega sademevee hetkkoormus on (0.48 x 80 x 0.9 (teekatte koefitsient) 34.56 liitrit/sekundis.

Krundil 17 on tee kõrvale ette nähtud lahtise kraavi rajamine, mis suubub Pirita jõkke (toimiv eesvool). Teemaalt sadevee kraavi kaudu jõkke juhtimisel kasutada õli- ja liivapüüdnureid. Viimaste asukoht ja kraavi reaalne laius ja sügavus lahendatakse järgmisel projekteerimise staadiumis tee projektiga.

Tee muldkeha kuivendamiseks on täiendavalt reserveeritud maa drenaazhitorustikule, mille väljaehitamise vajadus selgub järgmises projekteerimise staadiumis tee projekti koostamisel.

Juurdepääsuteede sademevete ärajuhtimiseks on teemaale ette nähtud ka madalad kraavid (küvetid) – vt. joonisel 6 tehnovõrgud lõiked 1-4. Juhul kui järgmises projekteerimise staadiumis (tee projekteerimisel) küvette ei projekteerita, siis ei ole vajadust ka joonisel näidatud truupide järele. Kui küvettide alla paigutatakse külmumist kartvad tehnovõrgud, siis tuleb need vastavalt sügavamale paigutada või soojustada. Käesolevas planeeringus ei ole küvettide alla ette nähtud külmumist kartvaid tehnovõrke.

Tuletõrjeveevarustus

Planeeringuala vahetus naabruses Jaama teel on välja ehitatud tuletõrjevee hüdrant. Planeeringuala vahetus naabruses on Nurme kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Rae Vallavalitsuse korraldusega nr. 1898, 22.12.2015), mille lääneosas planeeritud hüdrant katab osa Jaama tn 5 kinnistu tuletõrjevee vajadusest.

Planeeringualale on ette nähtud hüdrandid, mille teenindusraadius on 100 meetrit.

Hüdrandid tagavad tulekustutusvee 10 l/sek. Hüdrandi kaugus sõidutee servast max 2,0 m. Olemasolev hüdrant on Betooni tänaval (vt. joonis 2 – kontaktvööndi skeem).

Juurdepääsutee põhjaosas on tupiktee, mille otsas on 16x12 m asfaltkattega plats. Luha tee on planeeringuala läbiv tee.

Detailplaneeringus on arvestatud ehitise tulepüsivusklassiks TP 3 - kuja 8 m.

Kruntide 14 ja 15 planeeritava ühisele hoonele on ette nähtud tulemüüri projekteerimine ehitusprojekti staadiumis.

Planeeringu tuletõrjelahendus on koostatud vastavalt Majandus- ja taristuministri määruse nr. 54 ja EVS 812 osa 6-2012 nõuetele.

Konkreetsel hoone tulepüsivusklass või tuletõkkeseksiooni pindala määratakse Majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015.a. määrusele nr. 54 (Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded) vastavalt detailplaneeringule järgnevate ehitusprojektidega.

Kruntidele juurepääsuteede laius minimaalselt 3.5 meetrit.

Tuleohutusest tulenev kasutusviis planeeringualal planeeritud hoonetele on I kasutusviis – elamud ja IV kasutusviis - kauplus.

4.4. Elektrivarustus ja side

Elektrivarustus

Planeeringuala elektrivarustus on lahendatud Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilistele tingimustele nr. 236014, 18.11.2015.a.

Planeeringuala elektriga varustamine üksik- ja paariselamutel 3x20 A, ärihoonel 3x40 ja korterelamutel/ridaelamutel 3x16 A on ette nähtud ehitatavatest mitmekohalistest liitumiskilpidest kruntide ühisel piiril juurdesõidutee ääres. Liitumiskilpide toide on ette nähtud projekteeritavatelt 0.4 kV maakaabelliinidelt alates olemasolevast Potteri 10/0.4 kV alajaamast (vt. joonisel 6 olevat skeemi).

Transpordimaa kruntidel on näidatud jaotus-liitumiskilpide asukohad ja projekteeritud 0.4 kV maakaablite asukohad. 0.4 kV maakaabel on viidud oleva õhuliini nurgamastini krundil 1.

Planeeritud reoveepumpla (krundil 18) toitekilp on ette nähtud perspektiivse alajaama juurde.

Planeeringus on reserveeritud (vastavalt tehnilistele tingimustele) maa-ala perspektiivsele projekteeritavale 10/0.4 kV alajaamale krundil 18. Perspektiivse alajaama toide 10.0 kV maakaabliga on ette nähtud olemasolevast Potteri alajaamast. Oleva Potteri alajaama ja planeeringuala vahele jääb perspektiivne transpordimaa krunt Nurme detailplaneeringust (kehtestatud Rae Vallavalitsuse korraldusega nr. 1898, 22.12.2015).

Krundil 13 (olev majapidamine) on elektriga liitumine olemas.

Planeeringualal on reserveeritud maa-ala tänavavalgustusele.

Planeeringuala lõunaosa läbib elektriõhuliin 10 kV, mille kaitsevöönd on 10,0 meetrit liini teljest mõlemale poole; planeeringuala põhjaosas on elektriõhuliini 0,4 kV (nr. M78112106), mille kaitsevöönd on 2,0 meetrit liini teljest mõlemale poole;

Elektriliinide olevad servituudid vt. lisa 1.1 jagu III seletuskirjas. Planeeritud elektriliinide planeeritud servituutide sõlmimise tingimused täpsustatakse elektriliinide tehnilise projekti faasis.

Elektrivarustuse kohta koostada eraldi projekt.

Elektrivarustuse ehitab välja Eesti Energia vastavalt sõlmitavatele liitumislepingutele.

Side

Side on lahendatud AS Eesti Telekom telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr. 25520462, 18.11.2015.a. (vt. lisa 2.2). Planeeringualal on reserveeritud maa sidekanalisatsioonile piki teemaa piiri, nähes ette sidekanalitoruga sisestuse võimaluse igale planeeritavale elamukrundile ja Jaama tn 5 kinnistul (krunt 13) olevale elamule. Planeeritav sidekanalisatsioonitrass on seotud Jaama ja Betooni ristis oleva sidekanalisatsiooniga.

Sidevarustuse kohta planeeringualal koostada eraldi projekt.

4.5. Küte

Küttesüsteemi liik lahendatakse hoone projekteerimisel.

Planeeringualal lahendada küttesüsteem lokaalsena, energiasäästliku ja keskkonnasõbralikuna.

Võimalikud kütteliigid on elektriküte, ahiküte ja nende kombinatsioon, tahke küte, gaasiküte (vedelgaasi maa-aluste mahutite baasil), samuti maaküte. Maakütte kollektorite asukoht on joonisel 6 – tehnovõrgud näidatud, kuid maakütte täpsem asukoht lahendatakse järgmises projekteerimise staadiumis hoonete ehitusprojekti mahus. Maakütte puhul võib kasutada pinnasekollektoreid (horisontaalne paigutus) või spiraalkollektoreid (vt. Lisa 1.7). Spiraalkollektorite vertikaalse augu sügavus on lubatud maksimaalselt 4.0 meetrit.

Kütte liigi valimisel tuleks teha hoonete projekteerimise staadiumis põhjalik analüüs selle kasumlikkuse kohta. Planeeringualale ei ole koostatud ehitusgeoloogilist uuringut, kuid kui vaadata planeeringuala kohta väljavõtet mullastikukaardist (vt. Lisa 1.6), siis oleva mullakihi paksus on ca 30 sentimeetrit. Krundi vertikaalplaneerimisega on mullastikukihi eeldatav paksus kokku ca 70 cm.

4.6. Juurdepääsuteed, parkimine ja liiklus. Vertikaalplaneerimine.

Liiklusruumi planeerimisel on lähtutud standardist EVS 843:2003 – Linnatänavad.

Jaama tn 5 kinnistu piirneb läänest Jaama tänav maaüksusega (kü 65301:001:3464), mis on transpordimaa krunt (kergliiklustee – omanik Rae vald). Nimetatud kergliiklustee paikneb Lagedi tee (T-11301 - kü 65301:001:3465) ääres (teest idas). Vastavalt Ehitusseadustiku §71 lg 2 alusel on (tsiteerin): „ÜRO Majandus- ja Sotsiaalnõukogu poolt nimetatud maantee (edaspidi Euroopa teedevõrgu maantee) kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 50 meetrit. Ülejäänud maanteede kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit. Maantee omanik võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada.” EhS §71 lg. 3 alusel on (tsiteerin): „Tänav kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit. Kaitsevööndit võib laiendada kuni 50 meetrini, kui see on ette nähtud üld- või detailplaneeringus”

Sellest tulenevalt on riigimaantee Lagedi tee (T-11301) kaitsevöönd 30 meetrit, Samas on kirjutatud EhS §92 lg 2, et (tsiteerin): „Maantee on väljaspool linnu, alevide ja alevikke paiknev tee sõidukite ja jalakäijate liiklemiseks” ning EhS §92 lg 3 alusel (tsiteerin) ”Tänav on linnas, alevis või alevikus paiknev tee”

Seega Ehitusseadustiku §71 lg 2 ja lg3 ning §92 lg 2 ja lg 3 alusel on Lagedi tee (T-11301) Lagedi aleviku osas tänav, mille kaitsevöönd on 10.0 meetrit. Sellest tulenevalt on seletuskirjas Lagedi tee nimetusena kasutatud terminit „Lagedi tee (tänav)”

Rae valla üldplaneering sätestab riigitee kaitsevööndiks tiheasustusalal 50 meetrit. Käesolevas detailplaneeringus on erinevus üldplaneeringus sätestatud riigitee kaitsevööndi ulatuse suhtes. Detailplaneeringus on riigitee kaitsevööndi määramisel lähtutud (Jaama tee 5 kinnistu osas) EhS §71 lg 3-st, mille kohaselt tänav kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 10 meetrit. Samas ei saa kaitsevööndi ulatuse erinevust detailplaneeringus lugeda kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekuna. Vastavalt PlanS §142 lg 1 alusel on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine (tsiteerin): „1.üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine; 2. üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine; 3. muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine”. Käesolevas detailplaneeringus riigitee kaitsevööndi ulatuse muutmine (vastavalt EhS § 71 lg. 3

alusel) ei kuulu ühegi eelpoolloetletud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise tegevuse alla.

Planeeringualale ulatub kaitsevöönd ca 2.5 kuni 3.5 meetrit (sõltuvalt vaadeldavast asukohast)

Tänava kaitsevöönd on kantud joonistele 4, 5, 6, 7, 8. Kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS §70 lg-le 72. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul.

Käesoleval ajal on planeeringuala põhjaosas olev majapidamine (krunt 13), millele on olemasolev juurdepääs Lagedi teelt (tänavalt).

Juurdepääs planeeringualale on ette nähtud avalikult kasutatavalt Lagedi teelt (tänavalt) kahest kohast – olemasolevalt Luha teelt ja planeeritavalt teelt kruntide 2 ja 3 vahel (Betooni tänav pikendusel). Planeeringuala läbiv Luha tee on juurdepääsuks avalikult teelt (tänavalt) planeeringualast idas olevatele kinnistutele ja Nurme kinnistu detailplaneeringualale (kehtestatud Rae Vallavalitsuse korraldusega nr. 1898, 22.12.2015). Luha tee mahasõit Lagedi teelt (tänavalt) on lahendatud Nurme kinnistu detailplaneeringu koosseisus (töö nr. P15036, Lagedi alevik mnt nr. 11301 Lagedi tee km 0,675 ristmik, Reaalprojekt OÜ, 2014), millega on käesolevas töös arvestatud.

Planeeringuala hoonestusala piir on viidud Lagedi tee (tänav) äärmise sõiduraja piirist 20,0 m kaugusele, seega planeeritud hoonestusala ei jää tänav kaitsevööndisse. Planeeringuala asub Lagedi alevikus, kus olemasolevad hooned on Lagedi tee (tänav) sõidutee servast ca 5,0 – 18,0 meetrit. Kuna planeeringuala asukohaks on Lagedi alevik (mitte hajaasustus) ja arvestades naaberkinnistute oleva hoonestuse paiknemisega, on igati põhjendatud hoonestusala kaugus elamutel 20.0 m sõidutee äärmisest servast. Planeeritud ärihoone hoonestusala asub sõidutee äärmisest servast 12.0 m. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevust riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

Ärimaale juurepääsud on ette nähtud Luha teelt ja krundil 14 ka Lagedi teelt (tänavalt). Kruntide 14 ja 15 lõunaosas on ette nähtud võimalus läbipääsuks, et tekiks kahe krundi suhtes ringliiklus avalikult teelt.

Planeeringuala transpordimaa laius (krundid 17, 18 – olev Luha tee) on 16.0 meetrit. Sõidutee laius on 5.9 meetrit, mille kõrval on joonvahega eraldatud 1,5 meetri (või 2.2 meetri – Luha teel) laiune jalakäijate ala. Seega kogu asfaltkatte alune tee laius on 7,5 meetrit (või 8,2 meetrit – Luha teel) (vt. teelõiked joonisel 6 – tehnovõrgud). Krundil 18 olev Luha tee on planeeringuala läbiv tee ja vajab rekonstrueerimist, samuti vajab rekonstrueerimist olev mahasõit (lahendatud OÜ Reaalprojekt tööga nr. P15036, 2014.a.). Planeeritud tee krundil 17 lõpeb tupikuga, kus on überpööramisplats (vastavalt suurusega 16x12 m).

Planeeritud sõiduteed ja nende kõrval kõnniteed on ette nähtud asfaltkattega.

Detailplaneeringuga on Jaama tn 5 kinnistule ette nähtud 14 uut hoonestatavat krunti, st. 1 ühepereelamu krunt, 7 paariselamu krunti (majapidamisi 14), 4 korterelamu/ridaelamu krunti (majapidamisi 30/21), 2 ärimaa krunti. Sellest lähtuvalt kasvab liiklussagedus Lagedi teel (tänaval) ca 124 sa/ööpäevas, juhul kui arvestada iga majapidamise kohta 2 autot, mis teoreetiliselt liiguvad hommikul ühes suunas ja õhtul vastupidises suunas. Maanteeameti poolt väljastatud tehniliste tingimuste (vt. lisa 2.4 – 01.12.15, nr. 15-2/15-00700/237) kohaselt on Lagedi tee liiklussagedus 667 a/ööpäevas. Koormuse kasvamisel säiliks siiski Lagedi tee IV klassi teena.

Normatiivne parkimine on ette nähtud oma krundi piires 2 kohta üksikelumukrundil, 4 kohta paariselumukrundil ja korterelamutel/ridaelamutel vastavalt 2 kohta ühele korterile/boksile. Ärimaa krundile on ette nähtud 17 parkimiskohta. Korterelamute/ridaelamute soovituslik parkla on näidatud ka joonistel 5, 6, 7 ja 8, kuid parkla täpsem asukoht lahendatakse järgmises projekteerimise staadiumis hoonestusprojekti mahus.

Parkimiskohtade arv on antud vastavalt EVS 843:2003.

PARKIMISKOHTADE ARV

POS	Ehitise otstarve või krundi sihtotstarve	Planeeritud parkimiskohtade arv	Normatiivne parkimiskohtade arv
1	Korterelamu (maks. 9 kort.) / /ridaelamu (maks. 6 boksi)	18/12	18/12
2	Korterelamu (maks. 8 kort.) / /ridaelamu (maks. 6 boksi)	16/12	16/12
3	Korterelamu (maks. 6 kort.) / /ridaelamu (maks. 4 boksi)	12/8	12/8
4	Korterelamu (maks. 7 kort.) / /ridaelamu (maks. 5 boksi)	14/10	14/10
5-11	Paariselamud 7 krunti	ühel krundil 4 kohta, kokku 7 krunti: 28	krundid 5-11 – 28 kohta
12	Ühepereelamu	2	2
13	Olev ühepereelamu	Olev 2 parkimiskohta	2
14	Ärimaa	17	17
15	Ärimaa	17	17
16	Üldmaa	4 autot ca 15 jalgratast	--
17-18	Transpordimaa	--	--
19	Transpordimaa	--	--
	KOKKU	124/106 + 6 = 130/112	126/114

Nähtavuskolmnurk iseloomustab detailplaneeringuga kavandatud juurdepääsuteelt peateele, Lagedi teele (tänavale), ning peateel liiklevate sõidukite nähtavust vasak- või

parempöörde sooritamiseks. Vastavalt maanteede projekteerimisnormidele on juurdepääsuteel liiklevatele sõidukitele tagatud nähtavuskolmnurk tasemel „hea”. Arvesse on võetud sõiduki peatumist peatee servast 10.0 m kaugusel. Täpsemalt on nähtavuskolmnurk näidatud joonisel 7 – Liiklusskeem. Nähtavuskolmnurka võib istutada madalaid põõsaid, viimased ei tohi kasvada kõrgemaks kui 0,4 meetrit. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning kõrvaldada nähtavust piiravad istandikud, puud, põõsad või liiklusele muud ohtlikud rajatised enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Liiklus

PlanS § 126 lg 1 p 7 alusel on detailplaneeringus määratud liikluskorralduse põhimõtted.

Joonisel 7 – Liiklusskeem on näidatud liiklussuunad. Planeeringualal juurdepääsuteedel toimub liiklus kaheasuunalisena. Kasutades asjakohast arvutiprogrammi on joonisele peale kantud 12,0 meetrise auto liikumistrajektor. Selle alusel saab väita, et teede laiused ja pöörderaadiused rahuldavad elamukruntide tulevaste elanike liiklusvajadusi ja elanikke teenindava transpordi (prügiauto jne) liiklusvajadusi.

Jalakäijate liikumine planeeringuala sees toimub sõidutee kõrvale ehitatud kõnniteedel (vt. teelõiked joonisel 6 – tehnoõrgud).

Planeeringuala põhjaossa jääb osaliselt olemasolev jalakäijate rippsild (vt. foto joonisel 4 - Lähteplaan), mida kasutatakse jalgsipääsuks üle Pirita jõe. Liikumissuund on põhiliselt Lagedi raudteejaama ja vastupidi. Sild on ajalooliselt ehitatud 1928.a., mida tollal tundi „Kepsu puusillana”. 1984. aastal valmis vana silla asemele praegusaegne rippsild, mida omakorda restaureeriti 1991. aastal. Seega tänane rippsild on sisuliselt kolmas sild sama koha peal.

Sillale pääsuks Lagedi teelt (tänavalt) on eraldatud planeeringualal transpordimaa krunt (krunt 19) mille laius on 3,4 meetrit. Seega on pool olevast kergliiklusteest planeeritud krundil 19 ja pool olevast kergliiklusteest on naaberkrundil Silla maaüksusel (kü 65301:011:0071 – omanik Rae vald).

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega (aleviku seisukohalt on see tänav, mis lõpeb tupikuna), tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Vastavalt „Rahvatervise seaduse” §8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 14.03. 2002 a. määruses nr. 42 esitatud müra normtasemetega tagamiseks tuleb rakendada passiivseid meetmeid järgmises projekteerimisstaadiumis (hoonete projekteerimisel).

Riigiteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks tuleb kruntidel 1-4 kasutada kolmekordseid aknaid – seega akende valikul tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel

tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral et lubatav müratase ruumis oleks ületatud. Kruuntide 1-4 maanteepoolsele külge on ette nähtud rajada kaitsehaljastus. Haljastus on näidatud ka joonisel 5 – Põhijoonis. Vastavalt Maanteeameti kirjale (vt. lisa 2.4 – 01.12.15, nr. 15-2/15-00700/237) ei võta Lagedi tee omanik (Maanteeamet) endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigiteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja. Arendaja kohustuseks on ka tulevasi elanikke teavitada võimalikest häiringutest, mis tuleneb riigiteeliiklusest.

Juurdepääsuteede kohta planeeringualal koostada eraldi projekt. Tee ehitus projekti võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg p2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral annab nõuded projektile Maanteeamet. Maanteeamet osaleb riigitee ümberehituse, projekteerimise ja ehituses huvitatud isikuga sõlmitud kokkuleppe alusel, milles huvitatud isik kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee uue ristumiskoha ja sellega sootud tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud. Leping sõlmitakse enne planeeringu järgsete ehitusloakohustuslikele ehitistele ehitusloa väljastamisest.

Riigitee aluse maa piires annab tee ehitusloa välja Maanteeamet.

Raudteeliiklusest (väljaspool detailplaneeringu ala)

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud AS Eesti Raudtee lähteseisukohtadega detailplaneeringuks (vt. Lisa 2.5 – AS Eesti Raudtee kiri nr. 1-5.19/3367-1, 17.12.2015-Rae vallas Lagedi alevikus Jaama tn 5 kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad).

Planeeringuala piirinaabriks lõunapiiril on Lagedi raudteejaama kinnistu (kü 65301:011:0110 – transpordimaa). Joonistele 4, 5, 6, 7, 8 on kantud raudtee kaitsevöönd 30.0 meetrit, mis ei ulatu planeeringualale. (*Raudtee kaitsevöönd on sätestatud ehitusseadustiku §-s 73. Raudtee kaitsevöönd hõlmab raudteealuse maa ning ulatub rööpme teljest, mitmeteljelistel raudteedel ja jaamades äärmise rööpme teljest 30 meetri kaugusele*).

Planeeringuala elamute hoonestusala on raudtee äärmisest rööpast ca 150 meetri kaugusel. Kruntide 14, 15 ja 16 (üldmaa) lõunapiirile on ette nähtud rajada kaitsehaljastus, mis leevendab raudteemüra planeeringualal. Haljastus on näidatud joonisel 5 – Põhijoonis. Kruntide 14, 15 ja 16 lõunapiirile kavandatud raudteemüra leevendava kaitsehaljastuse rajamisel arvestada, et haljastust ei rajata kinnistute vahelisele piirile vaid jääb üksnes moodustuvate kruntide 14, 15 ja 16 maa-alale. Kuna krundid 14, 15 ja 16 piirnevad lõunast raudteemaaga, siis tuleb rajada nende kruntide lõunapiirile ohutuse tagamiseks piirdeaed, et nii sõidukite kui jalakäijate pääs raudteemaale selleks mitte ettenähtud kohtades oleks takistatud. Piirde projekti koostamisel arvestada, et piirde rajatised ja elemendid ei jääks ega ulatuks Lagedi raudteejaam (kü 65301:011:0110) maaüksusele. Piirde projekt tuleb kooskõlastada AS'ga Eesti Raudtee.

Detailplaneeringu realiseerimise korral tuleb hoonete projekteerimisel (vundamendid, seinad, aknad jms), samuti krundile 16 planeeritud laste mänguväljakutega arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ning müraga. AS Eesti Raudtee ei võta endale kohustusi keskkonnaparameetrite (müra, vibratsioon) leevendamiseks. Ehitusseadustiku §11 lg 2 p5 kohaselt hõlmab ehitisele esitatud nõuded asjakohasel juhul muuhulgas kaitset müra eest. Seega tuleb arendajal hoonete projekteerimisel ja ehitamisel kasutusele võtta ja rakendada leevendavaid meetmeid müra ja vibratsiooni vähendamiseks planeeringualal.

Arendajal on vajalik teadmiseks võtta ja arvestada piirneva raudteemaa kinnistul võimaliku raadamise vajadusega tulevikus, et tagada tehniliste- ja ohutusnõuete täitmine,

Planeeringuala kohta on koostatud müra modelleerimine (vt. lisa 1.9 Harjumaal Rae vallas Lagedi alevikus asuva Jaama tn 5 (65301:011:0170) kinnistu ja lähiümbruse detailplaneeringu alale jõudva raudteemüra modelleerimine. Aruanne. Alkranel OÜ, Taru 2016).

Raudteemüra modelleerimise eesmärgiks oli hinnata Harjumaal Rae vallas Lagedi alevikus asuva Jaama tn 5 (65301:011:0170) kinnistu ja lähiümbruse detailplaneeringu alale jõudva raudteeliikluse müratasemeid. Töö käigus viidi läbi raudteeliiklusest tuleneva müratasemete modelleerimine arvestades detailplaneeringuga kavandatavat.

Sotsiaalministri määruse nr 42 alusel lähtutakse mürataseme normeerimisel ajavahemikust (päev (07.00-23.00) ja öö (23.00-07.00)), müraallikast, müra iseloomust ja välismüra puhul hoonestatud või hoonestamata ala kategooriast. Müratasemete modelleerimine viidi läbi 2 m kõrgusel. Täpsed müratasemete modelleerimise lähteandmed on toodud peatükis 1.

Modelleerimise tulemused näitasid, et päevasel ajal jõuab raudteele lähimate detailplaneeringuga kavandatavate elamuteni maksimaalselt müratase vahemikus 45-50 dB, mis jääb väiksemaks uutel planeeritavatel aladel lubatud taotlustasemest (60 dB). Raudtee lähistele kavandatud ärihooneni jõuab müratase maksimaalselt vahemikus 50-55 dB, mis jääb samuti lubatud taotlustasemest väiksemaks.

Öisel ajal jõuab raudteele lähimate detailplaneeringuga kavandatavate elamuteni maksimaalselt müratase vahemikus 45-50 dB, mis jääb madalamaks lubatud öise aja taotlustaset (50 dB). Joonisel 2.2 toodud positsioon 3 (kortermaja/ridaelamu) juures on näha osaliselt mürataset vahemikus 50-55 dB, kuid antud juhul on tegemist hoone peegeldusest tuleneva müra-tasemega, mitte otsesest raudteeliikluse mürast lähtuva normi ületamisega. Seega võib müranormi lugeda täidetuks ka pos 3 hoone juures. Kavandatava ärihooneni jõuab öisel ajal müratase maksimaalselt vahemikus 55-60 dB. Samas on tegemist on ärihoonega, mille öine kasutus sisuliselt puudub. Küll aga aitab ärihoone tõkestada elamute suunda levivat müra.

Soovitused:

Positsioon 3 (joonis 2.2) hoone fassaadi välisviimistluse projekteerimisel on soovitatav kasutada reljeefset ehk müra hajutavat viimistluslahendust, st vältida täielikult sileda-pinnalist välisviimistlust.

Ärihoonega seotud võimalikud ventilatsioonisüsteemid ja kliimaseadmed kui täiendavad müraallikad tuleb paigaldada ärihoone tagaküljele või katusele ehk kavandatavate elamute suunast eemale.

Terviseamet on kooskõlastanud Jaama tn 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu järgmisel tingimustel:

1. perspektiivsed eluhooned ei jääks tee kaitsevööndisse;
2. raudteemüra levik ja müratasemetele vastavus on näidatud ärihoone olemasolul, mistõttu kehtib terviseameti kooskõlastus tingimusel, et ärihoone ka ehitatakse.

Vastavalt planeeringulahendusele perspektiivsed eluhooned ei ole planeeritud tee kaitsevööndisse. Ärihoone ehitamine on võimalik peale planeeringu kehtestamist ette nähtud järgmistes etappides (vt. ka ptk. 4.9. Planeeringu elluviimise tegevuskava)..

Vertikaalplaneerimine.

Täpne vertikaalplaneerimine teostatakse hoone ehitusprojekti mahus. Hoonete põranda +0.00 vahemik on määratud joonisel 5 – põhijoonis (samuti joonistel 6 – tehnovõrgud ja joonis 8 – vertikaalplaneerimine), kuid on vajalik täpsustada hoone sidumisel, kuna see sõltub hoone täpsest paigutusest krundil.

Teede vertikaalplaneerimine on näidatud joonisel 8 – Vertikaalplaneerimine. Vertikaalplaneerimisel on säilitatud olemasolev pinnareljeef.

Krundil 20 on tee kõrvale ette nähtud lahtise kraavi rajamine juurdepääsutee kõrvale, mis suubub Pirita jõkke (toimiv eesvool). Teemaalt sadevee kraavi kaudu jõkke juhtimisel kasutada õli- ja liivapüüdureid. Viimaste asukoht ja kraavi reaalne laius ja sügavus lahendatakse järgmsies projekteerimise staadiumis tee projektiga.

Tee muldkeha kuivendamiseks on täiendavalt reserveeritud maa drenaazhitorustikule, mille väljaehitamise vajadus selgub järgmises projekteerimise staadiumis tee projekti koostamisel.

Juurdepääsuteede sademevete ärajuhtimiseks on teemaale ette nähtud ka madalad kraavid (küvetid) – vt. joonisel 6 tehnovõrgud lõiked 1-4. Juhul kui järgmises projekteerimise staadiumis (tee projekteerimisel) küvette ei projekteerita, siis ei ole vajadust ka joonisel näidatud truupide järele. Kui küvettide alla paigutatakse külmumist kartvad tehnovõrgud, siis tuleb need vastavalt sügavamale paigutada või soojustada. Käesolevas planeeringus ei ole küvettide alla ette nähtud külmumist kartvaid tehnovõrke.

Juhul kui kruntide 4, 10-12, 14, 15 kanaliseerimisel kasutatakse alternatiivset varianti maapinna tõstmise kasutamisel (vt. ptk 4.3 – Kanaliseerimine), siis tuleb ka joonis 8 – Vertikaalplaneerimine uuesti koostada uue lähtesituatsiooni alusel.

4.7. Keskkonnatingimused

Haljastus ja heakorrastus

Planeeritava ala olev sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Planeeringulahendus on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga. Planeeringuga on ala juhtotstarbeks ette nähtud elamumaa. Valdav osa planeeritavast alast on rohumaa, kinnistu põhja- ja lõunaosa on kaetud võsastunud alaga (üksikute suuremate puudega).

Ala haljastus vajab täiendamist. Haljastuse laiendamiseks on lisaks moodustatavate elamumaa kruntide haljastusele ette nähtud moodustada eraldi üldmaa krunt. Üldkasutatavaks haljasalaks ja parkmetsa maaks on planeeritud 17% kogu alast, kuhu saab rajada laste mänguväljakuid, pallimänguplatse jm. Krundil 16 (üldmaa) peaks piire(ded) olema väikelaste ohutuse tagamiseks piisavalt kõrged ja ronimiskindlad. Elamumaa kruntidel näha ette krundi iga 300 m² kohta 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 6 m. Ala läbivate teede äärde rajada puudeallee, samuti rajada kruntide 1-4 läänepiirile puudeallee (kaitseks maantee kahjulike mõjude eest krundi tulevaste elanike jaoks). Ka kruntide 14, 15 ja 16 lõunapiirile rajada kaitsehaljastus raudteemüra vähendamiseks.

Territooriumi heakorrastuseks võib ridaelamute, ühe- ja kahepereelamute ümber rajada kuni 1,5 m kõrgused piirded, mille väravad ei tohi avaneda juurdepääsutee poole. Korterelamute ümber ei ole piirdeid lubatud. Ühtne piirete lahendus määratakse sõltuvalt hoonestustüübist. Piirete asukohti joonisel eraldi joonistele märgitud ei ole – piirete tüübid lahendatakse järgmises projekteerimise staadiumis hoonestusprojekti koosseisus.

Juurdepääs on planeeritud avalikult kasutatavalt Jaama tänavalt. Krundisisesed teed on planeeritud asfaltkattega (lähtetase "hea tase"). Parkimine on lahendatud moodustatavate elamumaa kruntide siseselt. Parkimiskohtade arv vastab Rae valla üldplaneeringu nõuetele, minimaalselt 2 kohta ühe elamuühiku kohta.

Ohutu liikluse korraldamist käsitleb täpsemalt p.4.6 – Juurdepääsuteed, parkimine ja liiklus, koostatud on liiklusskeem ja näidatud nähtavuskolmnurk joonisel 7 – Liiklusskeem.

Olmejäätmete kogumiseks tuleb krundile paigaldada kinnine konteiner ja krundi omanikul sõlmida jäätmeveoleping. Jäätmete käitlemine toimub vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale.

Ehitusaegsete jäätmete (purunenud ehitusmaterjalid, puidujäätmed, vahtplast, klaas, metall, pakendid jm) tekkimisel on vajalik ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine. Ehitusaegset väljakaevatavat pinnast Jaama tn 5 kinnistul ei saa käsitleda jäätmetena, kuna seda pinnast kasutatakse selle loomulikus olekus samal kinnistul laste kelgumäe rajamiseks üldkasutataval maal (krunt 16).

Ehitusjäätmekogutakse kokku ning antakse üle jäätmeluba või jäätmekäitleja registreerimistõendit omavale isikule(firmale) ja käideldakse vastavalt koostatavale Rae valla jäätmekavale (2016-2020) ja Rae valla jäätmekäitluseeskirja nõuetele. Ehitus- ja lammutusjätmeid võtab vastu OÜ ATI Grupp Vao karjääris ja tulevikus rajatav Jüri jäätmejaam.

Kelgumäe muldkeha pealmiseks kihiks on soovitatavalt tuua täiendavalt huumusrikast täitepinnast (väljastpoolt planeeritavat ala) ja sellele rajada looduslik murukamar. Murukamara rajamisega saab vältida mulde teisaldumist.

Vajadusel koostada krundile 16 haljastuse- ja heakorraprojekt järgmises projekteerimise staadiumis (hoonestusprojektide koostamisel).

Pirita jõe veekatsevööndist kõrghaljastuse (ka. võsa) raiet võib teostada ainult Keskkonnaameti loal.

Põhjavesi

Geoloogilisest ehitusest tingitult paikneb planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega alal (pinnakatte paksus valdaval osal piirkonnast on 2-5 m). Inimtegevusest tulenevate reoainete infiltratsiooniaeg läbi kvaternaarisetete on ca 30 ööpäeva. Reostuse kiire sattumine põhjavette on laiem probleem, kuna planeeritav ala jääb Tallinna veehaardesüsteemi valgalale ja Pirita jõe kaldaalale.

Nõrgalt kaitstud 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.

Põhjavee reostuse vältimise põhimeetmeteks on nii oleva krundi veega varustamise kavandamine ühisveevärgist ning katastriüksustelt heitvee ärajuhtimine ühiskanalisatsiooni. Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud välja ehitada ühisveevarustuse- ja kanalisatsioonitorustike võrgustik ning näidatud liitumispunktid. Krundi omanikel on kohustus nendega liituda.

Põhjavee reostuse vältimise abinõuks on välja ehitatud tehnosüsteemide laitmatu funktsioneerimise tagamine. Ehitustööde käigus jälgida, et ehitusmasinatest ei toimuks lekkeid, mis võiks põhjustada reostust.

Keskkonnakaitse ja keskkonnatingimused. Muinsuskaitse.

Detailplaneeringu lahendus on kooskõlas Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeritavale alale on ette nähtud perspektiivne elamumaa juhtotstarve.

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõige 2 punktile 4 kaalus Rae vallavalitsus keskkonnamõju strateegilise hindamise (KeHJS) algatamise vajalikkust ja andis sellele eelhinnangu lähtudes detailplaneeringu

elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast vastavalt KeHJS § 33 lõike 6 kohaselt. Planeeringu lähteseisukohad ja kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) vajalikkuse eelhinnangu koos KSH mittealgatamise eelnõuga saatis Rae vallavalitsus seisukoha kujundamiseks keskkonnaametile ja Muinsuskaitseametile.

Keskkonnaamet oma 12.10.2015 vastuskirjas nr HJR 6-8/15/20702-2 oli seisukohal, et arvestades olemasolevat olukorda ning teadaolevat informatsiooni, ei kavandata algatatava detailplaneeringuga tegevusi, mis võiks eeldatavalt kaasa tuua olulise keskkonnamõju, st, et KSH algatamine pole eeldatavalt vajalik (vt menetlusedokumentides - Rae Vallavalitsuse korraldus nr. 1599, 20. oktoober 2015.a. Lagedi aleviku Jaama tn 5 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise kohta).

Ka **Muinsuskaitseamet** oma 11.11.2015 vastuskirjas nr 1.1-7/2299-1 ei nõua vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõige 6 KSH algatamist (vt. Lisa 1.4).

Muinsuskaitse objekte planeeritaval alal ei ole, kuid planeeritavale alale ulatub kinnismälestise nr.18783 50 m laiune kaitsevöönd – asulakoht alates I at.ekr.

Asulakoht ise asub naaberkinnistul Silla (kü 65301:011:0071).

Arvestades piirkonna arheoloogiapärandi rohkusega tuleb pinnasetööl arvestada kultuuriväärtuste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseseadusest tulenevalt (§§ 30-33, 44³) on leiu ilmnmisel leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu asukohta ning teavitama sellest Muinsuskaitseametit. Mälestisel ja selle kaitsevööndis tuleb ehitus- ja kaevetööde teostajal eelnevalt Muinsuskaitseametist taotleda väikesemahuliste tööde luba.

Maakasutuse piirangud ja kitsendused:

- Keskkonnakaitselised:

- Pirita jõe kallasrada 4 m;
- Pirita jõe veekaitsevöönd 10 m;
- Pirita jõe ehituskeeluvöönd 50 m;
- Pirita jõe piiranguvöönd 100 m.
- Oleva puurkaevu PRK 0001013 hooldusala 10 m (vett võetakse ainult ühe mjadapidamise tarbeks). Puurkaev on kantud ehitisregistrisse – nr. 220410991.

- Vastavalt Maa-ameti maardlate rakendusele ei ole planeeritaval alal registrisse kantud maavara.

- Kaitstavad liigid. Planeeringualal paiknevas Pirita jões elavad II kaitsekategooria alused liigid võldas ja hink, lisaks on Pirita jõgi ka jõesilmu, lõhe, jõforelli, meriforelli ja

harjuse kudemis- ja elupaikade nimistus (Keskkonnaministri määrus 15.06.2004 nr 73; VV määrus 16.06.2005 nr.144).

- Muinsuskaitse. Muinsuskaitse objekte planeeritaval alal ei ole, kuid planeeritavale alale ulatub kinnismälestise nr.18783 50 m laiune kaitsevöönd – asulakoht alates I at.ekr.

Asulakoht ise asub naaberkinnistul Silla (kü 65301:011:0071).

Arvestades piirkonna arheoloogiapärandi rohkusega tuleb pinnasetööl arvestada kultuuriväärtuste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseseadusest tulenevalt (§§ 30-33, 44³) on leiu ilmnmisel leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu asukohta ning teavitama sellest Muinsuskaitseametit.

- Geodeetilised märgid. Planeeritaval alal asuvad geodeetilised märgid nr 219 ja 2265 (vt Põhijoonis). Geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus on 3 m.

Pinnakate ja mullastik

Planeeritava ala maastik on nõrgalt lainja reljeefiga moreenmaastik.

Alevik paikneb Põhja-Eesti tüüpiliste kamarkarbonaatmuldade levikualal, mille teke on seotud karbonaatsete lähtekivimitega. Ehitusalusena on lubjakivid väga tugevad, kuid pinnakatte ja muldade sügavus on väike. Soovi korral kasutada maaküttesüsteeme on vaja teha täiendavaid uuringuid pinnakatte liigi ja sügavuse kohta. Huumushorisondi tusedus jääb 20-30 cm vahemikku. Pinnakattes esineb koreserikas saviliivmoreen, mida katavad ala lääneosas rähkmullad ja gleistunud rähkmullad, põhja- ja idapoolsel Piritajõe mõjualal aga gleistunud leostunud mullad ning leostunud gleimullad.

Radooniriski piirkond

Planeeritav ala jääb Põhja-Eesti kõrge radoonisisaldusega pinnase vööndi piiresse: pinnase(pinnaseõhu) radoonisisaldus on 50-150 kBq/m³ (Harjumaa pinnase radooniriski kaart, Tallinn 2008).

Arvestades läbi viidud radooniohtlikkuse hinnangu tulemusi, tuleb kogu alal radooniriski ennetada, s.t. uute majade projekteerimisel ja ehitamisel radooniprobleemidega arvestada ning rakendada radooniohu vähendamise leevendusabinõusid.

1. Planeeritaval alal on pinnakate õhuke ning pinnakatte paksus varieerub. Arvestada, et ehitustööl võimalikult vähem rikutaks niigi õhukest pinnakattekihti, siis järgneval ehitusprojekti koostamisel hoone asukohaks krundil valida paksema pinnakattega ala ning õhukese pinnasekihiga aladele tuua täiendavalt täitepinnast.
2. Harjumaa radooniriski kaardi (2008) alusel saavad elanikud tervisekaitse huvides hinnata vajadust läbi viia täpsustavaid mõõtmisi. Vajalik on elamu

- paiknemise alal enne hoone projekteerimist teostada täiendavaid mõõtmisi, mis võimaldab konkreetsel alal rakendada ohu minimeerimiseks vajalikke meetmeid.
3. Arvestada, et summaarse kiirguse taseme minimaalsena hoidmise eesmärgil ei kasutataks vaadeldaval alal levivat kruusa ja liiva ehitusmaterjalina. Kogu vajalik materjal, s.h. ka täitepinnasena kasutatav, tuleb tuua väljastpoolt radooniohtlikku ala. Soovitav on ehitusalusele pinnasele lisada puhtast piirkonnast toodud kattekiht.
 4. Sõltuvalt pinnase radooniohtlikkuse astmest soovitatakse kasutada traditsioonilist (tavaliselt hea tuulutusega), radoonipidavat või radoonikindlat ehitusviisi, millest tulenevad vastavad projekteerimis- ja ehitusnõuded. Kuna pinnaseõhus oleva radooni pääs hoonesse sõltub õhuvahetusest pinnase ja hoone vahel, on määrav ehitusmaterjalide valik, ehitise, eriti keldri ja vundamendi ehitusviis (soovitav kasutada betoonalust, savikihti, ka radooniohutut kilet, sundventilatsiooni jm). On leitud, et radooniohtlikel aladel samades tingimustes olevatel hoonetel on elamutes keldri olemasolu korral radoonitase esimese korruse tubades olnud ca kaks korda madalam kui keldrita majades.
 5. Uute hoonete projekteerimisel ja ehitamisel kõrge radoonisisaldusega aladel tuleb hooneid ehitades arvesse võtta Eestis kasutatava standardi (EVS 840:2009) nõudeid, mis kehtestavad elu-, puhke- ja tööruumides aastakeskmiseks radoonisisalduse ülempiiriks 200 Bq/m^3 . EVS 840:2009 "Radooniohutu hoone projekteerimine" annab vastavad juhised radooniohu vältimiseks uutes majades.
 6. Pärast hoone ekspluatatsiooni andmist tuleks teha kontrollmõõtmisi, et veenduda projektlahenduses antud meetmete tõhususes ja ehitustööde kvaliteedis.

Maaparandusobjektid

Planeeringuala põhjaosa külgneb Pirita jõega, maaparandusobjektid planeeringualal puuduvad.

Tervisekaitse

Kehtiva Rae valla üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala juhtfunktsiooniks elamumaa (vt. joonis 3 – Väljavõte Rae valla üldplaneeringust).

Planeeringualal on ette nähtud ühisveevarustus ja ühiskanaliseerimine (vt. ptk 4.3). Olevast puurkaevust PRK0001013 (hooldusala 10.0 m – puurkaevu andmed vt. lisa 2.6 – Väljavõte Keskkonnaregistrist) võetakse vett ainult ühe majapidamise tarbeks. Puurkaev on kantud ehitisregistrisse – nr. 220410991.

Maanteeameti poolt väljastatud tehniliste tingimuste (vt. lisa 2.4 – 01.12.15, nr. 15-2/15-00700/237) kohaselt on Lagedi tee (tänav) liiklussagedus 667 a/ööpäevas.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega (aleviku seisukohalt on see tänav, mis lõpeb tupikuna raudteejaama juures), tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).

Riigiteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks tuleb kruntidel 1-4 kasutada kolmekordseid aknaid.

Raudtee kaitsevöönd 30 m ei ulatu planeeringualale. Planeeringuala elamute hoonestusala on raudtee äärmisest rööpast ca 150 meetri kaugusel.

Tulenevalt müra normidest on planeeritud vahetult raudteega piirnevale alale ärimaa. Rajatav ärihoone töötab müra tõkkena uute elamute tarvis. Tegu on 100% ärimaaga, millel on võimalik tulevikus planeerida Lagedi aleviku elukeskkonda toetavat kaubandust ja teenindust.

Planeeringuala kohta on koostatud müra modelleerimine (vt. lisa 1.9 Harjumaal Rae vallas Lagedi alevikus asuva Jaama tn 5 (65301:011:0170) kinnistu ja lähiümbruse detailplaneeringu alale jõudva raudteemüra modelleerimine. Aruanne. Alkranel OÜ, Taru 2016).

Raudteemüra modelleerimise eesmärgiks oli hinnata Harjumaal Rae vallas Lagedi alevikus asuva Jaama tn 5 (65301:011:0170) kinnistu ja lähiümbruse detailplaneeringu alale jõudva raudteeliikluse müratasemeid. Töö käigus viidi läbi raudteeliiklusest tuleneva müratasemete modelleerimine arvestades detailplaneeringuga kavandatavat.

Sotsiaalministri määruse nr 42 alusel lähtutakse mürataseme normeerimisel ajavahemikust (päev (07.00-23.00) ja öö (23.00-07.00)), müraallikast, müra iseloomust ja välismüra puhul hoonestatud või hoonestamata ala kategooriast. Müratasemete modelleerimine viidi läbi 2 m kõrgusel. Täpsed müratasemete modelleerimise lähteandmed on toodud peatükis 1.

Modelleerimise tulemused näitasid, et päevasel ajal jõuab raudteele lähimate detailplaneeringuga kavandatavate elamuteni maksimaalselt müratase vahemikus 45-50 dB, mis jääb väiksemaks uutel planeeritavatel aladel lubatud taotlustasemest (60 dB). Raudtee lähistelevahemikule kavandatud ärihooneni jõuab müratase maksimaalselt vahemikus 50-55 dB, mis jääb samuti lubatud taotlustasemest väiksemaks.

Öisel ajal jõuab raudteele lähimate detailplaneeringuga kavandatavate elamuteni maksimaalselt müratase vahemikus 45-50 dB, mis jääb madalamaks lubatud öise aja taotlustaset (50 dB). Joonisel 2.2 toodud positsioon 3 (korterimaja/ridaelamu) juures on näha osaliselt mürataset vahemikus 50-55 dB, kuid antud juhul on tegemist hoone peegeldusest tuleneva müra-tasemega, mitte otsesest raudteeliikluse mürast lähtuva normi ületamisega. Seega võib müranormi lugeda täidetuks ka pos 3 hoone juures. Kavandatava ärihooneni jõuab öisel ajal müratase maksimaalselt vahemikus 55-60 dB.

Samas on tegemist on ärihoonega, mille öine kasutus sisuliselt puudub. Küll aga aitab ärihoone tõkestada elamute suunda levivat müra.

Soovitused:

1. Positsioon 3 (joonis 2.2 aruandes) hoone fassaadi välisviimistluse projekteerimisel on soovi-tatav kasutada reljeefset ehk müra hajutavat viimistluslahendust, st vältida täielikult sileda-pinnalist välisviimistlust.

2. Ärihoonega seotud võimalikud ventilatsioonisüsteemid ja kliimaseadmed kui täien-davad müraallikad tuleb paigaldada ärihoone tagaküljele või katusele ehk kavandatavate elamute suunast eemale.

Vastavad soovitused on kajastatud tabeli 2 juures – Kruntide andmed, esitatavad nõuded, piirangud, ehitusõigus.

Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutused avad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral et lubatav müratase ruumis oleks ületatud. Kruntide 1-4 maanteepoolsesse külge on ette nähtud rajada kaitsehaljastus. Kruntide 14, 15 ja 16 (üldmaa) lõunapoolses küljes on ette nähtud kaitsehaljastus raudteemüra leevendamiseks planeeringualal. Haljastus on näidatud ka joonisel 5 – Põhijoonis.

Planeeringuala piirinaabriks lõunapiiril on Lagedi raudteejaama kinnistu (kü 65301:011:0110 – transpordimaa). Joonistele 4, 5, 6, 7, 8 on kantud raudtee kaitsevöönd 30.0 meetrit, mis ei ulatu planeeringualale.

Planeeritav hoonestusala paikneb väljaspool tänava kaitsevööndit. Lagedi tee (tänav) kaitsevöönd on Lagedi alevikus 10.0 meetrit (vt. selgitused peatükk 4.6 – Juurdepääsuteed, parkimine ja liiklus). Planeeringuala hoonestusala piir on viidud Lagedi tee (tänav) äärmise sõiduraja piirist 20,0 m kaugusele. Arvestada tuleb, et planeeringuala naabrusesse jääv Lagedi tee (tänav) on tupiktänav, kus liiklustihedus on väike. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada eespooltoodud esitatud abinõusid, mis vähendavad transpordimürast tingitud elanike häirivust. Vastavalt Rae valla Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni koosoleku protokollile nr. 2-5.1/11, 05.05.2016 p.9.tehti ettepanek (tsiteerin): „*Ei ole mõistlik elamuala kavandada kõrge müratasemega piirkaonda. Anda planeeringualale vähesel määral ärimaa sihtotstarve. Detailplaneeringu seletuskirjas täpsustada, et alale on lubatud vaid elamuala teenindav äritegevus (teenused, kaubandus, bürood. Ärihoonete ehitusõigus määrata lähtuvalt olemasolevast keskkonnast, kõrgus analoogne planeeritavate kortermajadega.*”

Käesolevas detailplaneeringus riigitee kaitsevööndi ulatuse muutmine ja planeeringualale vähesel määral ärimaa sihtotstarbe andmine ei kuulu üldplaneeringu põhilahenduse muutmise tegevuse alla (vastavalt EhS § 71 lg. 3 alusel).

Ehitustööde müra on reguleeritud SoM määruses nr. 42 § 5 lg 6 p 4 ja p5, mida ei tohi ületada.

Planeeringualal ja selle vahetus läheduses ei ole ohtlikke objekte (näiteks bensiinijaamad) ega ettevõtteid-asutusi, mis võiksid põhjustada kataastroofe.

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile (2008, Eesti Geoloogiakeskus) on planeeritaval alal kõrge radoonisisaldusega pinnas (50 – 150 kBq/m³), hoonete projekteerimisel rakendada EVS 840:2009 "Radooniohutu hoone projekteerimine" nõudeid (vt. ptk 4.7 Keskkonnatingimused – Radooniohtlikud alad).

Võimalikud avariiohtlikud olukorrad ja nende vältimise meetmed.

Avariiohtlikku olukorda on võimalik vältida vaadeldava ala korrashoiuga ja planeeringus kavandatud tegevuse elluviimisega:

- territooriumi korrashoid, mille rakendumisel on territooriumi eri osadele juurdepääs tagatud:

- välja on ehitatud tuletõrjeevarustus Betooni tänaval – olev hüdrant, planeeringualal ehitatakse vastavalt normidele.

- liiklusohutuse tagavad väljaehitatavad juurdepääsuteed (vt. p. 4.6 – Juurdepääsuteed, parkimine ja liiklus):

- planeeringualal juurdepääsuteedel on kahesuunaline liiklus. -

- planeeritud tee krundil 17 lõpib tupikuga, kus on ümberpööramisplatsid (vastavalt suurustega 16x12 m).

- normatiivsete parkimiskohtade väljaehitamine, minimaalselt 2 parkimiskohta oma krundil (majapidamise kohta), ärimaa kruntidel 17 kohta.

- arvestada, et ehitamise ajal ei koormataks keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;

- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem (kaasarvatud vajalike san-hügieeniliste tingimuste tagamine ehitajatele). Mehhanismidest õlireostuse tekke puhul kasutada õli siduvaid puisteaineid (nt. saepuru jm.), mis kogutakse kokku ning antakse üle vastavat jäätmeluba/keskkonna-kompleksluba ja ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omavale isikule/firmale.

- maksimaalselt arvestada, et tegevusmõju ei ületaks planeeringuala piire, mis omakorda võib põhjustada täiendavaid sotsiaalseid konflikte, so. ohustada naaberaladel elavate inimest heaolu (müra), vara jm.

- oluline osa on järelvalvel ja koostööl erinevate osapoolte vahel.

4.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded

Kuritegevuse ja vandalismi piiramiseks saab rakendada erinevaid abinõusid. Planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja -lahenduste abil viia miinimumini ebatavaliste paikade teke. Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- vaadeldava ala korrashoid (teede plaanipärane ja õigeaegne rajamine, territooriumi korrashoid - soovitatav kogu üksikelanugrupi elanike ühiselt planeeritud hooldus- ja korrastustööde korraldamisega, mis omakorda suurendab ka ühtekuuluvustunnet ja naabrivalve rakendumist);
- hoovivalgustuse rajamine ja korrashoid (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);
- planeerimise ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suurema nähtavuse (jälgitavuse) tagamine, mis tõstaks ka naabrivalve efektiivsust (pimedate halva nähtavusega kohtade minimeerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga - kõrgetele läbipaistmatutele hekkidele ja plankaedadele eelistada läbipaistvaid võrk- või lippaedu jm.);
- varguste ja sissemurdmiste riski vähendamiseks soovitada hoone projekteerijatel kasutada turvalisemaid aknaid, uksi nii elu- kui abihoonetel jm. võtteid.

4.9. Planeeringu elluviimise tegevuskava.

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud:

- kehtestatud dp alusel katastriüksuste moodustamine ja kinnistusraamatusse kandmine;
- vajalike servituutide seadmine (servituudid vt. joonis 5 - Põhijoonis, tabel 4);
- elektriga liitumislepingu sõlmimine Eesti Energiaga, veevarustuse ja kanalisatsiooni suhtes liitumislepingu sõlmimine AS.Elvesoga, side suhtes liitumislepingu sõlmimine AS Eesti Telekomiga.
- vesivarustuse-, kanalisatsiooni-, side- ja elektrivarustuse kohta projekti koostamine;
- teeprojekti koostamine, teede liitumised riigimaanteega, riigimaantee alal olevate tehnotrassidega planeeritud liitumised ja ehitustegevused riigimaantee kaitsevööndis kooskõlastada Maanteeametiga;
- taristu, juurdepääsuteede ja kõnniteede väljaehitamine ning kasutuslubade väljastamine. Vallale ei esitata hoonete ehitusloa taotlusi enne taristu ja juurdepääsuteedele kasutuslubade väljastamist.
- hoonestusprojektide koostamine;
- enne ehituslubade taotlemist on vajalik taotleda (planeeringu ellurakendamise eesmärkidest tulenevalt)vajalikud keskkonnalaad. Kuna tegu on perspektiivse elamualaga, siis saasteluba ja jäätmeluba vajalik taotleda ei ole. (Keskkonnaministri 11.06.2014.a. määrus nr. 20 „Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav välisõhu saasteluba ja erisaasteluba”. Vabariigi Valitsuse 26.04.2004. a. määrus nr. 122 „Jäätmete tekitamiseks jäätmeluba vajavate tegevusvaldkondade tegevuste täpsustatud loetelu ning tootmismahud ja jäätmekogused, mille puhul jäätmeluba ei nõuta”. . Planeeritaval alal olevast puurkaevust ühe majapidamise tarbeks vee võtmiseks (0.5 m³/ööpäevas) ei ole vee erikasutusluba vaja. (Veeseadus § 8 lg 2 – RT I

1994, 40, 655, 11.05.1994). Planeeringuala teised elamukrundid on lahendatud ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni baasil (vt. lisa 2.3 – AS Elveso tehnilised tingimused nr. VK-TT 191). Majapidamise heitvett ei juhitata pinnasesse. Transpordimaal (krunt 20) planeeritud kraavi kaudu juhitakse Pirita jõkke ainult sademevett ja drenaazhivett, mis läbib enne öli- ja liivapüüdurid (vt, ptk. 4.3 - Sademevesi ja drenaazhivesi). Vee erikasutusluba detailplaneeringus kavandatu alusel tuleb taotleda sademevee juhtimisel suublasse (vastavalt Veeseadus §8 lg2 p4 kohaselt).

- kruntidele 13 (olev majapidamine) ja 19 (olev kõnnitee ja rippsild) ulatub kinnismälestise nr.18783 50 meetrine kaitsevöönd, siis mälestise käisevööndis tuleb ehitus- ja kaevetööde teostajal eelnevalt Muinsuskaitseametist taotleda väikesemahuliste tööde luba.
- ehituslubade taotlemine;
- hoonete ehitamine ja vastuvõtmine.
- pos. 17, 18, 19 (transpordimaa krundid) ja pos. 16 (üldmaa krunt) kinnistutele on määratud avalik kasutus, peale kasutusloa saamist antakse teed ja haljasala kohalikule omavalitsusele üle.

Vastavalt Terviseameti kooskõlastusele (20.05.2016.a. nr. 9.3-1/674-8) tuleb detailplaneeringu elluviimisel arvestada järgneva:

- Müratundlike hoonete planeerimisel arvestada liiklusrumaga. Hoonestuse rajamisel tagada, et siseruumide müratasemid ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr. 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ (SoM määrus 42) § 6 liiklusrumade normtasemeid, rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh. EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“)
- Eluhoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed jms) valikul ja paigutamisel peab arvestama, et tehnoseadmete müra ei ületaks SoM määruse nr. 42 § 7 lg3 p 1.2 toodud normtasemeid. Tehnoseade ei tohi läheduses olevate elamute väliterritooriumitel ületada päevasel ajal 50 dB ja öisel ajal 40 dB. Sama kehtib ka perspektiivse ärihoone tehnoseadme paigutamise ja müra normtasemete kohta elamumaade suhtes.
- Eluhoonete planeerimisel tuleb arvestada võimaliku radooniohuga. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond, rakendades vajadusel meetmeid vastavalt EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ toodule.
- Üldkasutataval maal (pos. 16) rajatavad piire/piirded peavad väikelaste ohutuse tagamiseks olema piisavalt kõrged ja ronimiskindlad.
- Planeeringulahenduses on ette nähtud Lagedi tee (tänav) ja elamute vahele rajada kõrghaljastus, järgmises projekteerimise staadiumis hoonete sidumisel rajada kõrghaljastust maksimaalselt veel juurde. Samuti kruntide 14, 15 ja 16 lõunapiirile rajada järgmises projekteerimise staadiumis juurde kõrghaljastust.

Andmed kruntide moodustamiseks

Tabel 1

Pos. (krundi) nr.	Krundi plan. suurus (m ²)	Planeeritud maakasutuse sihtotstarve	Tähi s	Maaüksus millest plan. krunt moodustatakse	Krundi senine sihtotstarve
1	2	3	4	5	6
1	3685	Elamumaa	E	Jaama tn 5	Maatulundusmaa
2	3422	Elamumaa	E	Jaama tn 5	Maatulundusmaa
3	2405	Elamumaa	E	Jaama tn 5	Maatulundusmaa
4	3113	Elamumaa	E	Jaama tn 5	Maatulundusmaa
5	2038	Elamumaa	E	Jaama tn 5	Maatulundusmaa
6	2001	Elamumaa	E	Jaama tn 5	Maatulundusmaa
7	2002	Elamumaa	E	Jaama tn 5	Maatulundusmaa
8	2002	Elamumaa	E	Jaama tn 5	Maatulundusmaa
9	2001	Elamumaa	E	Jaama tn 5	Maatulundusmaa
10	2002	Elamumaa	E	Jaama tn 5	Maatulundusmaa
11	2003	Elamumaa	E	Jaama tn 5	Maatulundusmaa
12	2032	Elamumaa	E	Jaama tn 5	Maatulundusmaa
13	9436	Elamumaa	E	Jaama tn 5	Maatulundusmaa
14	6053	Ärimaa	Ä	Jaama tn 5	Maatulundusmaa
15	6053	Ärimaa	Ä	Jaama tn 5	Maatulundusmaa
16	12070	Üldmaa	Üm	Jaama tn 5	Maatulundusmaa
17	5142	Transpordimaa	L	Jaama tn 5	Maatulundusmaa
18	2514	Transpordimaa	L	Jaama tn 5	Maatulundusmaa
19	232	Transpordimaa	L	Jaama tn 5	Maatulundusmaa

Kruntide andmed, esitatavad nõuded, piirangud ja ehitusõigus

Tabel 2

Pos krundi nr.	Krundi plan. suurus m ²	Ehitisalune max pind m ² e	Täiseh. max %	Põhihoone max lubatud korruselisus // lubatud max kõrgus (m)	Hoone te suurim lubatud arv krundil põhahoone // abihoone	Krundi plan. sihtots-tarve (kat. üksus)	Krundi plan. sihtots-tarve (detail pl.)	Sihtotstarbe osakaal %	Suletud bruto pind m ²	Min. tulepüsivusklass	Piirangud, märkused, servituudid
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	3685	600	16	2/10	1/1	E	EEk/ /EEr	100	1200	TP3	osaline tänava kaitsevöönd; osaline kalda piiranguvöönd; plan. jalgte plan. servituut; ol. 0,4 kV õhuliini ja plan. veetoru kaitsevöönd ja plan. servituut;
2	3422	600	18	2/10	1/1	E	EEk/ /EEr	100	1200	TP3	osaline tänava kaitsevöönd;
3	2405	600	25	2/10	1/1	E	EEk/ /EEr	100	1200	TP3	osaline tänava kaitsevöönd;
4	2994	600	19	2/10	1/1	E	EEk/ /EEr	100	1200	TP3	osaline tänava kaitsevöönd; osaline plan. kanal. ülepumpla kuja 20 m;
5	2038	300	15	2/8	1/2	E	EEp	100	600	TP3	osaline kalda piiranguvöönd; plan. kuivenduskraavi plan. servituut; ol. geodeetilise punkti kaitsevöönd 3 m;
6	2001	300	15	2/8	1/2	E	EEp	100	600	TP3	
7	2002	300	15	2/8	1/2	E	EEp	100	600	TP3	
8	2002	300	15	2/8	1/2	E	EEp	100	600	TP3	
9	2001	300	15	2/8	1/2	E	EEp	100	600	TP3	
10	2002	300	15	2/8	1/2	E	EEp	100	600	TP3	
11	2003	300	15	2/8	1/2	E	EEp	100	600	TP3	
12	2032	300	15	2/8	1/2	E	EEp	100	600	TP3	
13	9436	900	10	2/8	1/4	E	EE	100	1800	TP3	osaline tänava kaitsevöönd; kalda ehituskeelu- ja piiranguvöönd; veekaitsevöönd; kallasrada 4 m; ol. puurkaevu hooldusala 10 m; ol. geodeetilise punkti kaitsevöönd 3m; ol. 0,4 kV õhuliini kaitsevöönd ja plan. servituut; kinnismälestise nr. 18783 osaline kaitsevöönd; krundil olevad hooned (kantud ehitisregistrisse) asuvad kalda ehituskeeluvööndis.
14	6053	1300	22	2/10	2//	Ä	Ä	100	2600	TP3	osaline tänava kaitsevöönd; plan. jalgte plan. servituut; ol. geoloogilise punkti kaitsevöönd 3 m; ol. 10 kV õhuliini kaitsevöönd ja plan. servituut; ol. side maakaabli, ol. vee- ja ol. kanal. torustiku kaitsevöönd ja ol servituut; osaline plan. kanal. ülepumpla kuja 20 m ja plan. servituut; Vajalik läbipääsuvõimalus krundi 15 jaoks.
15	6053	1300	22	2/10	2/-	Ä	Ä	100	2600	TP3	ol. 10 kV õhuliini kaitsevöönd ja plan. servituut; ol. side maakaabli kaitsevöönd ja ol. servituut; Vajalik läbipääsuvõimalus krundi 14 jaoks.
16	12070	-	-	-	-	Üm	Üm	100	-	-	ol. 10 kV õhuliini kaitsevöönd ja plan. servituut; ol. side maakaabli kaitsevöönd ja ol. servituut;

17	12382	-	-	-	-	Üm	Üm	100	-	-	plan. avalik kasutus; osaline tänava kaitsevöönd; osaline kalda piiranguvöönd; ol. 0,4 kV õhuliini kaitsevöönd; plan. tehnotrasside kaitsevööndid ja plan servituudid kaitsevööndite ulatuses;
18	1423	-	-	-	-	L	L	100	-	-	plan. avalik kasutus; osaline tänava kaitsevöönd; oleval teel olev läbipääsuservituut; ol. side maakaabli, ol. veetorustiku ja ol. kanal. survetorustiku kaitsevöönd ja ol. servituut; persp. alajaama plan. servituut; plan. kanal. ülepumpla kuja 10 m ja plan. servituut; osaline plan. kanal. ülepumpla kuja 20 m; plan. tehnotrasside kaitsevööndid ja plan servituudid kaitsevööndite ulatuses.
19	232	-	-	-	-	L	L	100	-	-	plan. avalik kasutus; osaline tänava kaitsevöönd; kalda ehituskeelu-, piirangu- ja veekaitsevöönd; kallasrada; kinnismälestise nr. 18783 osaline kaitsevöönd;

Märkused: 1. Veerus 8 tähistab detailplaneeringu järgi EEk – korterelamu krunti/EEr – ridaelamu krunti, EEp – paariselamu krunti, EE – üksikelamu krunti, L – transpordimaa krunti, Ä – ärimaa krunti ja Üm – üldmaa krunti.

2. Pos 3 hoone fassaadi välisviimistluse projekteerimisel kasutada reljeefset ehk müra hajutavat viimistluslahendust, st vältida täielikult sileda-pinnalist välisviimistlust (vt. lisa 1.9).

3. Ärihoonega seotud võimalikud ventilatsioonisüsteemid ja kliimaseadmed kui täiendavad müraallikad tuleb paigaldada ärihoone tagaküljele või katusele ehk kavandatavate elamute suunast eemale (vt. lisa 1.9).

Planeeritava maa-ala bilanss

Tabel 3

Tähis	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala (m ²)	% planeeringualast
E	ELAMUMAA	37558	54
Ä	ÄRIMAA	12016	18
Üm	ÜLDMAA	12070	17
L	TRANSPORDIMAA	7888	11
	KOKKU	69622 m² = 6.96 ha	100

**Jaama tn 5 kinnistu detailplaneeringu kooskõlastused ja koostöö
naabritega (koondtabel).**

	Kooskõlastaja	Kooskõlastuse kuupäev, kooskõlastuse täielik ära kiri	kooskõlastus e originaali asukoht	Märkused, projekteerija seisukoht
1	2	3	4	5
1.	Põhja-Eesti Päästkeskus Mänsaku 8 Tallinn	Kooskõlastus K-MS/8-digi Martin Seetur Juhtivinspektor /digiallkiri/	Kaust 1/7, lk. 59	
2.	Elektrilevi OÜ Jaotusvõrgu Tallinn-Harju regioon Kadaka tee 61 Tel. 7154615	Kooskõlastatud 25. jaanuar 2015 Nr. 9047023773 Maie Erik /allkiri/	Kaust 1/7, kooskõlastuskiri, lk. 58	
3.	Terviseamet Põhja Talitus Hiiu 42 Tallinn, 11619	Kiri nr. 9.3-1/374-8, 20.05.2016 Natalja Subina /digiallkiri/ Direktor Kooskõlastatud tingimustel	Kaust 1/7, lk. 82	Tingimused vt. lk. 82-83 kooskõlastuskirjas ja seletuskirja sisse viidud ptk. 4.7 Keskkonnatingi- mused. Tervisekaitse, ja samuti ptk. 4.9 Planeeringu elluviimise tegevuskava.
4	Keskkonnaamet Harju-Järva-Rapla regioon Viljandi mnt. 16	Kiri nr. 6-2/16/1326-2, 17.02.2016 Sulev Vare /digiallkiri/ Haju-Järva-Rapla regioon juhataja Kooskõlastus nr. 2/16/1326-6, 18.03.2016 Sulev Vare /digiallkiri/ Haju-Järva-Rapla regioon juhataja	Kaust 1/7, lk. 72 Kaust 1/7, lk. 77	Täiendused seletuskirja sisse viidud 26.veebr. 2016.a.
5.	Maanteeamet Pärnu mnt 463a Tallinn, 10916	Kooskõlastuskiri nr. 05.02.16, nr. 15-2/16-0032/056 Marten Leiten /digiallkiri/ planeeringute menetlemise talituse juhataja	Kaust 1/7 Lk. 61	Riigitee kaitsevööndi ettepanek 10.0 m vaata ptk. 2 ja ptk. 4.6.
6.	Muinsuskaitseamet Uus tn 18 Tallinn, 10111 Tel. 6406050	Kooskõlastuskiri 08.02.2016.a. nr. 5.1-17.5/9/1 Armin Rudi, Harjumaa vaneminspektor /digiallkiri/	Kaust 1/7, lk. 63	
7.	AS Eesti Raudtee Pärnu mnt 463a Tallinn, 10916	Kiri nr. 1-5.19/3367-3, 08.02.2016 Ivo Laht /digiallkiri/ teeameti juhataja infrastruktuuridirektori kohusetäitja Kooskõlastuskiri nr. 1-5.19/3367-5 25.02.2016 Ivo Laht /digiallkiri/ teeameti juhataja infrastruktuuridirektori kohusetäitja	Kaust 1/7. lk. 65 Kaust 1/7. lk 70	Täiendused seletuskirja sisse viidud 19.veebr. 2016.a.
8	Telia Eesti AS Sõle 9	Projekti kooskõlastus nr. 25867378, 22.jaanuar 2016.a. Arvo Sepp /digitaalallkiri/	Kaust 1/7, lk. 56	

9	AS Elveso Ehituse 9 Jüri alevik 6031480 info@elveso.ee	Kooskõlastatud. 25.05.2016, nr. 162/VK Toomas Teesalu /allkiri/	Kaust 1/7, joonis 6a lk. 55	
10	Maaüksuse omanik: <u>Jaama tn 5 kinnistu</u> <u>kü 65301:011:0170</u> Hollin Invest OÜ 1/2 kaasomandis OÜ Lubja Invest 1/2 kaasomandis	Kooskõlastus 25.05.2016 Meelis Kasemaa /allkiri/ Kooskõlastatud 25.05.2016 Vallo Palvadre, juhatuse liige /allkiri/	Kaust 1/7, joonis 5a lk. 54, joonis 6a lk. 55 Kaust 1/7, joonis 5a lk. 54 joonis 6a lk. 55	
11	Naabermaaüksus Nurme mü <u>65301:011:0079</u> Krista Koppel Tel. 56648873 e-mail: kristakoppel73@gmail.com Leo Kaupo Kivirand Tel. 5 138714 e-mail: kivirandleo@gmail.com piirinaaber (elektrivarustus)	OÜ Maaplaneeringud e-mail 21.01. 2016.a. ja kordusmail 10.02.2016 Nurme mü omaniku kooskõlastus e-mail 15.02.2016.a.. Krista Koppel	Kaust 1/7 lk. 79 , Kaust 1/7 lk. 80	
12	Naabermaaüksus Sillaotsa mü <u>65301:013:0420</u> Priit Ties Tel. 58051768 e-mail: marekc@hot.ee piirinaaber	OÜ Maaplaneeringud e-mail 22.01. 2016.a. ja kordusmail 10.02.2016	Kaust 1/7, lk. 81	Kirjalikku vastust ei ole saanud, vestelnud oleme telefonitsi.
13	Rae vald Teehoiuspetsialist Ain Puna	Kooskõlastatud 03.06.2016 /allkiri/	Kaust 1/7, joonis 5b, 7a lk. 85,86	
14	Rae vald Keskkonnaspetsialist Birgit Parmas	Kooskõlastatud 09.06.2016 /allkiri/	Kaust 1/7, joonis 7a lk. 86	

Projekti autor arhitekt Maaja Zolk

LISAD paber kandjal