



RAE VALD HARJUMAA

**LAGEDI ALEVIKU JAAMA 1 JA 1A KINNISTUTE NING LÄHIALA DETAILPLANEERING**

HUVITATUD ISIK: Rae Vallavalitsus

PROJEKT: Rae Vallavalitsus  
Aruküla tee 9, 75301 Jüri alevik, Rae vald  
reg nr 75026106  
info@rae.ee  
Koostaja:  
Kadri Randoja [kadri.randoja@rae.ee](mailto:kadri.randoja@rae.ee) 605 6783

TÖÖ nr. DP1703

## **DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS:**

### **A. DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU**

1. Teade Lagedi aleviku Jaama tn 1 ja 1a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu kehtestamisest. Rae Sõnumid aprill 2019.
2. Teade Lagedi aleviku Jaama tn 1 ja 1a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu kehtestamisest. Harju Elu 29.03.2019.
3. Lagedi aleviku Jaama tn 1 ja 1a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu kehtestamisest informeerimine 25.03.2019 ja 26.03.2019 kiri nr 6-1/3061, 6-1/3062, 6-1/3063, 6-1/3060.
4. Teade detailplaneeringu „Lagedi aleviku Jaama tn 1 ja 1a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu kehtestamine“ kehtestamisest. Ametlikud Teadaanded 25.03.2019.
5. Rae Vallavalitsus 19. märts 2019 korraldus nr 392 „Lagedi aleviku Jaama tn 1 ja 1a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu kehtestamine“.
6. Rahandusministeeriumi 07.03.2019 kiri nr 14-11/5398-8 riigihalduse ministri heakskiit detailplaneeringule ning detailplaneeringu tagastamine detailplaneeringu kehtestamise üle otsustamiseks.
7. Maa-amet andis 19.02.2019 kirjaga nr 6-3/19/1936-2 oma seisukoha Rahandusministeeriumile.
8. Rahandusministeerium esitas 28.01.2019 kirjaga nr 14-11/5398-6 Maa-ametile küsimuse planeeringulahenduse moodustatavate kruntide pos 1 sihtotstarvete osas.
9. Rae Vallavalitsus esitas 16.01.2019 kirjaga nr 6-1/4775-4 korrigeeritud planeeringu materjalid ning palus järelevalve menetlust jätkata.
10. Rahandusministeeriumi 01.10.2018 kiri nr 14-11/5398-4, millega antakse seisukohad lahendamata jäänud arvamuste kohta ning järelevalve teostaja leidis jätkuvalt, et koostatav planeering on Rae valla üldplaneeringu põhilahendust PlanS § 142 lõike 1 tähenduses muutev.
11. Rahandusministeeriumi 09.08.2018 nr 14-11/5398-3 avaliku arutelu kutse.
12. Rahandusministeeriumi 23.07.2018 kiri nr 14-11/5398-2, millega juhatakse tähelepanu, et koostatav planeering on Rae valla üldplaneeringu põhilahendust PlanS § 142 lõike 1 tähenduses muutev.
13. Rae Vallavalitsuse 21.06.2018 kiri nr 6-1/4775 Rahandusministeeriumile järelevalve teostamiseks ja heakskiidu saamiseks.
14. Rae Vallavalitsuse 27.06.2018 vastuskiri nr 6-1/3072-3 Endel Lepikule avalikul väljapanekul esitatud vastuväidete täiendavaks selgitamiseks.
15. Endel Lepik -u 21.06.018 vastuskiri nr 6-1/3072-2 avalikul väljapanekul esitatud vastuväidete mitte loobumise kohta.
16. Lagedi aleviku Jaama tn 1 ja 1a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu protokoll 13.06.2018 ja lisa 1.
17. Detailplaneeringu kohta Keskkonnaameti poolt 11.06.2018 kirjaga nr 6-2/18/7666-2 antud seisukoht.
18. Teade Lagedi aleviku Jaama tn 1 ja 1a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalikust arutelust. Rae Sõnumid juuni 2018.
19. Teade Lagedi aleviku Jaama tn 1 ja 1a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalikust arutelust. Harju Elu 25.05.2018.
20. Lagedi aleviku Jaama tn 1 ja 1a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu toimumisest informeerimine 18.05.2018 kiri nr 6-1/3446, 6-1/6445, 6-1/3444.
21. Rae Vallavalitsuse selgitused 17.05.2017 kiri nr 6-1/3072-1 ja 17.05.2018 kiri nr 6-1/3030-1 esitatud ettepanekutele ja vastuväidetele.
22. Detailplaneeringu kohta 15.05.2018 kirjaga nr 6-1/3357 Keskkonnaametilt seisukoha küsimine.
23. Avalikul väljapanekul esitatud ettepanekud ja vastuväited. Endel Lepik 08.05.2018 kiri nr 6-1/3072 ja Priit Ties 07.05.2018 kiri nr 6-1/3030.
24. Teade Lagedi aleviku Jaama tn 1 ja 1a kinnistute ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikustamisest. Rae Sõnumid aprill 2018.

25. Teade Lagedi aleviku Jaama tn 1 ja 1a kinnistute ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmisest ja avalikustamisest. Harju Elu 29.03.2018.
26. Lagedi aleviku Jaama tn 1 ja 1a kinnistute ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumisest informeerimine 21.03.2018 kirjaga nr 6-1/1933, 6-1/1936, 6-1/1934.
27. Rae Vallavalitsuse 20.03.2018 korraldusega nr 371 „Lagedi aleviku Jaama tn 1 ja 1a kinnistute ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine“.
28. Detailplaneeringu kohta arvamuse küsimine 06.11.2017 kirjadega nr 6-1/10111, 6-1/10103.
29. Teade detailplaneeringu „Lagedi aleviku Jaama 1 ja 1a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“ algatamisest Rae Sõnumid mai 2017.
30. Teade detailplaneeringu „Lagedi aleviku Jaama 1 ja 1a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“ algatamisest Harju Elu 13. aprill 2017.
31. Detailplaneeringu „Lagedi aleviku Jaama 1 ja 1a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“ algatamisest informeerimine 06.04.2017 nr 6-1/2834, 6-1/2835, 6-1/2837.
32. Teade detailplaneeringu algatamisest „Lagedi aleviku Jaama 1 ja 1a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“. Ametlikud Teadaanded 06.04.2017.
33. Rae Vallavolikogu 04. aprill 2017 korraldus nr 486 „Lagedi aleviku Jaama 1 ja 1a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“.

## **B. LISAD**

1. Andmed ettevõtte tegevuse kohta.
2. Hendrikson&Ko poolt koostatud „Lagedi aleviku Jaama 1 ja 1a kinnistute ja lähiala mürahinnang“, töö nr 2956/17. Tartu 2018.
3. AS ELVESO ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni tehnilised tingimused nr VK-TT 096, 23.05.2017.
4. Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 26894436, 14.06.2017.
5. Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regioon tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 251817, 22.05.2017

## **C. SELETUSKIRI**

|                                                                                                                                            |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED .....</b>                                                                                              | <b>8</b>  |
| <b>2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK .....</b> | <b>8</b>  |
| <b>3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....</b>                                                                                          | <b>10</b> |
| 3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS .....                                                                                           | 10        |
| 3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS .....                                                                                           | 10        |
| 3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS ....                                                                        | 10        |
| 3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD .....                                                                                                | 11        |
| 3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS .....                                                                                                         | 11        |
| 3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND .....                                                                                                 | 11        |
| 3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD .....                                                                                                               | 11        |
| <b>4. PLANEERINGUETTEPANEK.....</b>                                                                                                        | <b>11</b> |
| 4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHITUSÕIGUS.....                                                                                                | 11        |

|                                                                         |           |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.2 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED .....                                   | 12        |
| 4.3 PIIRDED .....                                                       | 12        |
| 4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....               | 12        |
| 4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED .....                              | 13        |
| 4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE.....                                          | 14        |
| 4.7 TULEOHUTUSNÕUDED .....                                              | 14        |
| 4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE.....                                | 14        |
| 4.9 MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED.....                                    | 14        |
| <b>5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS .....</b>                                   | <b>15</b> |
| 5.1 VEEVARUSTUS.....                                                    | 15        |
| 5.2 TULETÕRJEVARUSTUS .....                                             | 15        |
| 5.3 REOVEEKANALISATSIOON .....                                          | 15        |
| 5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE .....                            | 16        |
| 5.5 ELEKTRIVARUSTUS.....                                                | 16        |
| 5.6 SOOJAVARUSTUS .....                                                 | 16        |
| 5.7 SIDEVARUSTUS .....                                                  | 16        |
| 5.8 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED.....                            | 17        |
| <b>6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE .....</b> | <b>17</b> |
| <b>7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....</b>       | <b>19</b> |
| <b>8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA .....</b>                     | <b>19</b> |
| <b>E. JOONISED.....</b>                                                 | <b>22</b> |

#### **D. KOOSKÕLASTUSTE JA ARVAMUSE AVALDAMISE KOONDNIMEKIRI**

#### **E. JOONISED**

|                          |          |       |
|--------------------------|----------|-------|
| 1. Situatsiooniskeem     |          | AS-01 |
| 2. Kontaktvööndi analüüs | M 1:5000 | AS-02 |
| 3. Tugiplaan             | M 1:1000 | AS-03 |
| 4. Põhijoonis            | M 1:1000 | AS-04 |
| 5. Tehnovõrkude joonis   | M 1:500  | AS-05 |

## **A. DETAILPLANEERINGU MENETLUSDOKUMENTIDE LOETELU**



## **C. SELETUSKIRI**

## 1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse 04. aprill 2017 korraldus nr 486 „Lagedi aleviku Jama tn 1 ja 1a kinnistute ja lähiala lähiala detailplaneeringu koostamise algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine“. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud alljärgnevate planeeringute ja muude alusmaterjalidega:

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering (2013);
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2013-2024;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
- Topo-geodeetiline alusplaan, koostanud G.E.Point OÜ (12.05.2017) töö nr 17-G190.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest;
- Eesti Standard EVS 894:2008+A1 : 2010 Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides;
- Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrus nr 155 „Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“;
- Nõuded ja meetmed on määratud majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Vabariigi Valitsuse 30.08.2012 määrus nr 68 „Energiatõhususe miinimumnõuded“;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 „Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“;
- Keskkonnaministri 16.12.2005 määrus nr 76 „Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndi ulatus“.
- Vabariigi Valitsus 02.07.2002 määrus nr 213 „Surveseadme kaitsevööndi ulatus“.
- Majandus- ja taristuministri 5. augusti 2015 määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimisnormid“.

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

Käsitleva detailplaneeringuala kontaktvöönd on piiritletud olemasolevate elamumaadega, uusarendustega, olemasoleva tootmismaaga ning üldkasutatava maaga.

Planeeritavast alast põhja suunas jääb olemasolev tootmismaa, idasse loodusliku jõe ning kallasalaga üldkasutatav maa, lõuna ja lääne suunas uusarendused ja olemasolevad elamumaad. Mööda Lagedi-Aruküla-Peningi teed planeeritavast alast Lagedi keskuse poole ca 500 ja 600 meetrit asuvad Lagedi Raamatukogu, lasetaed ning Lagedi Põhikool.

Lähiminevikus on kontaktalale kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

- Sepa III kinnistu detailplaneering (DP 137); kehtestatud 22.12.2005
- Nurga kinnistu detailplaneering (DP 58); kehtestatud 18.12.2001
- Jaama tn 10 kinnistu detailplaneering (DP 326); kehtestatud 01.08.2006
- Betooni tn 5 kinnistu detailplaneering (DP 792); kehtestatud 17.05.2016
- Jaama tn 5 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP 868); kehtestatud 23.05.2017

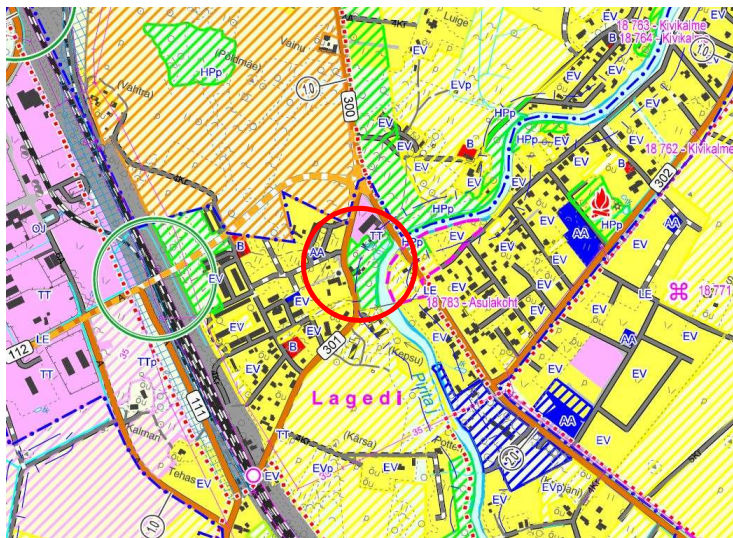
- Nurme kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP 414); kehtestatud 22.12.2015
- Jõe tn 3 pereelamute grupi detailplaneering (DP 16); kehtestatud 19.08.1997
- Jaaniantsu kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP 701); kehtestatud 20.09.2012
- Raadiojaama tee 2 krundi detailplaneering (DP 108); kehtestatud 17.06.2003

Lähiminevikus on kontaktalale algatatud järgmised detailplaneeringud:

- Kooli tn 9 kinnistu detailplaneering (DP 953); algatatud 27.06.2017

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta Harjumaal Rae vallas Lagedi alevikus asuva Jaama tn 1 kinnistu (registriosa number 2807050; katastritunnus 65301:001:3735; suurus 2947 m<sup>2</sup>; sihtotstarve 70% elamumaa ja 30% ühiskondlike ehitiste maa) ja Jaama tn 1a kinnistu (registriosa number 13852502; katastritunnus 65301:011:0274; suurus 2828 m<sup>2</sup>; sihtotstarve 85% tootmismaa ja 15% jäätmevõimalduse maa) senised maakasutuse kõrvale sihtotstarbed elamumaa, ühiskondlike ehitiste maa ja tootmismaa sihtotstarveteks, moodustada krundid, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused ning lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus.

Rae valla üldplaneeringuga on detailplaneeringuala maakasutuse juhtotstarbeks ette nähtud perspektiivne haljasala ja parkmetsamaa. Kuna detailplaneeringuga suurendatakse kõrvale sihtotstarvete võrra olemasolevate elamumaa, ühiskondlike ehitiste maa ja tootmismaa maakasutamise sihtotstarvete ulatust ning hoonestuse kõrguspiirangu ületamist ega krundi minimaalsuuruse vähendamist ei planeerita on planeeringu koostamise eesmärk kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga.



Kuna osaüldplaneeringut ega teemaplaneeringut, mis hõlmaks planeeritavat Jaama tn 1 kinnistut, ei ole koostatud siis on võimalik ÜP s teatud aladele seatud tingimusi täpsustada läbi vastavate detailplaneeringute koostamise. Kuivõrd ÜP ei ole konkreetsete kinnistute põhine vaid näitab piirkondade maakasutuse võimalusi indikaativselt suure üldistusastmega, siis ongi detailplaneering see, mis ÜP s toodud maakasutuse juhtotstarvete piire täpsustab. Juhul, kui ÜP oleks kinnistupõhine, tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada lähipiirkonnaga ja servaaladele jäävaid kinnistuid planeerida ka ÜP-s näidatud perspektiivist erinevalt, kui olemasolev olukord seda toetab. Antud juhul jätab planeering valdavas osas piirkonda ÜP-ga kavandatud perspektiivse haljasala ja parkmetsa maa juhtotstarbe alles, kuna perspektiivset juhtotstarvet muudetakse ~1,4 ha suurusel alal vaid ~0,3 ha ulatuses (s.o ~21,4%) ning ÜP s näidatud olemasolevad ja hetkel kehtivad sihtotstarbed osaliselt säilivad.

Jaama tn 1 ja 1a kinnistud piirnevad lääne-, ida- ja lõunapiirilt Lagedi teega ning Silla üldkasutatava maa kinnistu, põhjast Kooli tn 2 tootmismaa kinnistuga.

Koostatava Lagedi aleviku Jaama tn 1 ja 1a kinnistute ning lähiala detailplaneeringuga on kohalik omavalitsus väljendanud oma prioriteeti lahendades ning täpsustades ehitus- ja maakasutustingimused, määrates üldkasutatava maa paiknemise, lahendades avalikuks kasutamiseks keskusega ühendatud kergliiklusteed ning haljastuse ja heakorra põhimõtted. Olemasoleva ohtliku liiklusolukorra likvideerimiseks ning Jaama tänava (Lagedi tee nr 11301) liikluspinnalaaiendamiseks on planeeringuga olemasolevast Jaama tn 1 kinnistust planeeritud äralõiked transpordimaa kinnistu moodustamiseks.

Detailplaneeringuga kavandatu elluviimisel säilitatakse ning korrastatakse terviklikult tiheasustusalaga külgnev jõeäärne haljasala, rajatakse kaasaegne naaberkinnistute hoonestusega arvestav ja üldplaneeringu ehitusõigust järgiv korterelamu ning likvideeritakse amortiseerunud ja liiklusolukorda oluliselt raskendav korterelamu. Ette on nähtud ka Jaama tn 1a kinnistul asuva tööst väljas oleva reoveepuhastussüsteemi (puhurite hoone, kaks reovee biopuhastit) likvideerimine.

### **3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS**

#### **3.1 PLANEERINGUALA ASUKOHT JA ISELOOMUSTUS**

Detailplaneering on koostatud ca 0.9 ha suurusele alale. Planeeritav ala asub Lagedi aleviku põhjapoolses osas Jaama tänava (Lagedi tee nr 11301) ja Kooli tänava (Lagedi-Aruküla-Peningi tee nr 11300) vahel, Jaama tn 1 ja 1a kinnistutel.

Jaama tn 1 kinnistul asuvad ehitisregistri andmetel elamu (ehitisregistri kood 120277086), ehitisealuse pindalaga 399 m<sup>2</sup> ning hoone, millele on 13.09.2005 väljastatud ehitisluba ehitise lammutamiseks (ehitisregistri kood 11604068), ehitisealuse pindalaga 296 m<sup>2</sup>.

Kinnistu põhja- ja idapoolsel piiril kasvavad puud ja põõsad.

Jaama tn 1a kinnistul asuvad ehitisregistri andmetel (tööst väljas ning perspektiivselt likvideeritav) puhurite hoone (ehitisregistri kood 120570738), (tööst väljas ning perspektiivselt likvideeritav) reovee biopuhasti (ehitisregistri kood 220570739), (tööst väljas ning perspektiivselt likvideeritav) reovee biopuhasti 2 (ehitisregistri kood 220570740), elektri maakaabel ja liitumiskilp (ehitisregistri kood 220728690) (vt joonis AS-05 Tehnovõrkude joonis).

2009. aastal on Jaama tn 1a kinnistule (planeeritav pos 2) rajatud reoveekanalisatsiooni pumpla (vt joonis AS-04 Põhijoonis ja AS-05 Tehnovõrkude joonis).

Kinnistul kasvavad üksikud suuremad puud.

#### **3.2 PLANEERINGUALA MAAKASUTUS JA HOONESTUS**

Planeeritav elamumaa ja ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega Jaama tn 1 kinnistu kuulub Rae vallale. Planeeritav tootmismaa ja jäätmeoidla maa sihtotstarbega Jaama tn 1a kinnistu kuulub Rae vallale. Olemasolev Jaama tn 1 korterelamu on amortiseerunud.

#### **3.3 PLANEERINGUALAGA KÜLGNEVAD KINNISTUD JA NENDE ISELOOMUSTUS**

Planeeritavast alast põhja suunas jääb olemasolev tootmismaa, idasse loodusliku jõe ning kallasalaga üldkasutatav maa, lõuna ja lääne suunas uusarendused ja olemasolevad elamumaad.

Andmed naaberkinnistul asuva ettevõtte tegevuse kohta vt LISA p 2.

### 3.4 OLEMASOLEVAD TEED JA JUURDEPÄÄSUD

Planeeritavale ala asub Jaama tänava (Lagedi tee nr 11301) ja Kooli tänava (Lagedi-Aruküla-Peningi tee nr 11300) vahel. Autoliiklusele juurdepääsud Jaama tänavalt.

### 3.5 OLEMASOLEV TEHNOVARUSTUS

Olemasolevad kinnistud on tehnovõrkudega varustatud. Pikki Jaama tänavat asuvad olemasolevad vee-, kanalisatsioonitrass ning sidetrass, tänavavalgustuse- ja madalpingekaabel.

### 3.6 OLEMASOLEV HALJASTUS JA KESKKOND

Planeeritav ala on oma reljeefilt suhteliselt tasane (kaldega läänest itta) ning kaetud erinevas rinnatiskõrgusega haljastusega. Kõrgem nõlv asub Jaama tn 1 kinnistu lõunapooles osas (abs kõrgus 33.33-36.44) kaldega itta.

### 3.7 KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (riigimaantee nr 11301 Lagedi tee) äärmise sõiduraja servast on 50 m (Rae valla ÜP tiheasustusala);
- avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (riigimaantee nr 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi) äärmise sõiduraja servast on 50 m (Rae valla ÜP tiheasustusala);
- ranna või kalda piiranguvöönd 100 m Pirita jõe tavalisest veepiirist;
- ranna või kalda ehituskeeluvöönd 50 m Pirita jõe tavalisest veepiirist;
- asulakoht (reg nr 18783) ja selle 50 m kaitsevöönd.
- olemasolevad tehnovõrkude kaitsevööndid.

## **4. PLANEERINGUETTEPANEK**

### 4.1 KRUNDIJAOTUS JA KRUNDI EHITUSÕIGUS

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks moodustada elamumaa ja tootmismaa sihtotstarbega krundid. Elamumaa krundile on planeeritud 13 korteriga kortermaja (koormusindeks 400). Tootmismaa krunt planeeritakse ELVESO AS-le kuuluva olemasoleva pumbamaja teenindamiseks. Planeeringuga määratakse ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendatakse liikluskorraldus, juurdepääsud ja varustamine tehnovõrkudega.

Planeeritavale krundile on seatud järgmine ehitusõigus.

#### **Pos 1 \***

|                                            |                              |
|--------------------------------------------|------------------------------|
| Krundi kasutamise sihtotstarve             | Üldkasutatav maa ja elamumaa |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil         | 2                            |
| Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala | 600 m <sup>2</sup>           |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus              | 12m                          |

#### **Pos 2 \***

|                                            |            |
|--------------------------------------------|------------|
| Krundi kasutamise sihtotstarve             | Tootmismaa |
| Hoonete suurim lubatud arv krundil         | -          |
| Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala | -          |

Hoonete suurim lubatud kõrgus -

### **Pos 3**

Krundi kasutamise sihtotstarve Transpordimaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil -

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala -

Hoonete suurim lubatud kõrgus -

1 \* planeeritavate hoonete 0.00=36.80-37.80

2 \* planeeritaval kinnistul asub olemasolev ehitis. Täiendavat ehitusõigust käesoleva planeeringuga kinnistule ette ei nähta.

## **4.2 EHITISTE ARHITEKTUURINÕUDED**

Detailplaneering on koostatud korterelamu rajamiseks. Hoone välimus kujundada kaasaegne ja visuaalselt nauditav. Ehitusmaterjalina kasutada naturaalseid ja looduslikke materjale: betoon, puit, vineer, krohv, kivi vmt. Hoone kõrgus on piiratud (vt Põhijoonis AS-04).

Jaama tänava (Lagedi tee nr 11301) ja Kooli tänava (Lagedi-Aruküla-Peningi tee nr 11300) poolsed kinnistu osad paiknevad tee kaitsevööndis. Tegevusteks teel või tee kaitsevööndis on kohustus taotleda teeomaniku nõusolek.

## **4.3 PIIRDED**

Jaama tn 1 kinnistu puhul on tegemist avatudplaneerinuga ning piiret ei rajata. Jaama tn 1a kinnistul säilib olemasolev võrkpiire.

## **4.4 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS**

Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ järgi.

Juurdepääs planeeritavale alale on ette nähtud Jaama tänavalt (Lagedi tee nr 11301).

Planeeritaval alal on parkimine lahendatud parkimisplatsina. Parkimiskohti kinnistul kokku 26. Iga eluasme kohta on planeeritud 2 parkimiskohta. EVS 843:2016 „Linnatänavad“ järgi on uue korruselamute alanormatiiv vastavalt: 1-2 toaline korter 1.3 parkimiskohta, 3 ja enam toaline korter 1.5 parkimiskohta. Soovitavalt lahendada osa parkimist rajatava kortermaja all või mahus. Kortermaja projekteerimisel näha ette igale korterile panipaik, mis mahutab vähemalt ühe jalgratta. Jalgratta hoidmiseks võib uues korterelamus ette näha ühise, lukustatava jalgrataste hoiuruumi või rajada hoovialale ühine lukustatav jalgrataste panipaik (näiteks parklaalale).

Jaama tänava (Lagedi tee nr 11301) on kõrvalmaantee, mille liiklussagedus on Maa-ameti rakenduse andmetel (mõõtmine 2016) keskmiselt 624 autot/ööpäevas. Kooli tänav (Lagedi-Aruküla-Peningi tee nr 11300) on kõrvalmaantee, mille liiklussagedus on Maa-ameti rakenduse andmetel (mõõtmine 2016) keskmiselt 4749 autot/ööpäevas. Kortermaja (13 korterit) rajamisega ei ole ette näha märkimisväärset liiklussageduse kasvu.

Lahendatud on põhimõtteline Jaama tänava (Lagedi tee nr 11301) liikluskorraldus.

Kergliiklejate tarvis on tähistatud perspektiivne 2.5 m laiune kergliiklustee, mis on ühendatud Jaama tänava (Lagedi tee nr 11301) olemasoleva kergliiklusteega. Jalakäijatele on planeeritud ka

kinnistuisene kergliiklustee otse ühendusega Kooli tänavale (Lagedi-Aruküla-Peningi tee nr 11300). Kinnistule planeeritud kergliiklustee on ette nähtud avalikuks kasutamiseks (vt AS-04 Põhijoonis).

Seoses olemasoleva kergliiklejate ühendustee katkemisega Lagedi aleviku keskuse ning teiselpool Pirita jõge asuvate elamualade vahel üle Sillaotsa kinnistul asuva (registrios 1767402; katastritunnus 65301:013:0420) olemasoleva ripsilla, otsustas vallavalitsus detailplaneeringu koostamise raames ette näha avalikuks kasutamiseks kergliiklustee, mis läbib planeeritavat Jaama tn 1 kinnistut ning ühendab kergliiklejatele Jaama ja Kooli tänavad.

Planeeringu kontaktvööndi joonisel on käsitletud olemasolevad ja planeeritavad jalgratta- ja jalgteid.

Jaama tänava (Lagedi tee nr 11301) liikluspinna laiendamiseks on planeeringuga olemasolevast Jaama tn 1 kinnistus planeeritud äralõiked transpordimaa kinnistu moodustamiseks.

Joonisele on kantud Jaama tänavale (Lagedi tee nr 11301) avanevad nähtavuskaugused planeeritud kinnistu sissesõidult. Projektkiirusest (50 km/h) tulenev vähim nähtavuskaugus planeeritud kinnistult Jaama tänavale (kõrvalmaantee) pöõret sooritavale sõidukile on 100m (lähtetase rahuldav). Liikluskorralduse põhimõtetele vastavad nähtavuskolmnurgad hoida puhtad kõrghaljastusest. Selles alas ei tohi paikneda ühtki nähtavust piiravat takistust.

Detailplaneeringu joonistel on tähistatud riigimaantee kaitsevööndi piirid. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja servast on 50 m (Rae valla ÜP).

Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeametinõusolekul (EhS § 70 lg 3), kui see ei vähenda ehitise ohutust.

Planeeringu koostamisel on arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Vajadusel tuleb võtta projekteerimisel tarvitusele meetmed „Rahvatervise seaduse“ § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 04.03.2002 aasta määruses nr 42 esitatud müra normtasemete tagamiseks. Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigitee ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet. Sademevee ärajuhtimise lahendus vt seletuskirja p 5.4.

Detailplaneeringu koosseisus on koostatud võimalik perspektiivne liikluslahendus. Lõplik liikluslahendus koostatakse teeprojektiga.

#### 4.5 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Kõrghaljastus planeerida gruppidega kinnistu siseselt (vt Põhijoonis AE-04). Haljastuse planeerimisel arvestada tehnovõrkudega. Krundi iga 300m<sup>2</sup> kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on 6m. Säilitada maksimaalselt olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust. Soovitav on planeeritava hoone ja planeeritava kergtee vahele privaatsuse suurendamiseks ette näha põõsaspuhmaid. Põõsaste asukohad valida nii, et vabaks jääb liiklusohutusest tulenev nähtavuskolmnurk. Samuti tuleb arvstada tehnovõrkudega.

Jäätmete käitlemisel juhendatakse jäätmeseadusest ja Rae valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi kogumise koht on valitud selliselt, et prügiautodel oleks tagatud hea ligipääs (vt Põhijoonis AS-04). Prügikonteineri täpne asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.

Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmib vastava lepingu.

Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile on planeeritaval alal kõrge radoonisaldusega pinnas (50 – 150 kBq/m). Veendumaks korterelamu radoonihutusse keskkonda loomises, tuleb enne hoone projekteerimist teostada radooniuuring. Arvestada edasisel planeerimisel ja projekteerimisel standardiga EVS 840:2009 „Radoonihutu hoone projekteerimine“.

#### 4.6 VERTIKAALPLANEERIMINE

Olemasolevat maapinda võib vajadusel tõsta, kuid mitte kõrgemale naaberkinnistute pinnast.

#### 4.7 TULEOHUTUSNÕUDED

Nõuded ja meetmed on määratud majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” alusel. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812 ”Ehitiste tuleohutus” osa 6-le ”Tuletõrjevee varustus” (EVS 812-6:2012).

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. Hoonetevaheline lubatud minimaalne tuleohutuskuja on 8 m, mis on planeeringuga tagatud. Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Hoone tulepüsivusklass täpsustatakse hoone ehitusprojekti.

Tuletõrje veevarustuse on lahendatud olemasoleva maa-aluse tuletõrje hüdrandiga, täpsem lahendus vt. tehnoorkude joonis AS-05 ja seletuskirja p 5.2.

#### 4.8 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

| Kitsenduse alus                                                        | Isik või asutus, kelle pädevus on hinnata projektivastavust kitsendusele. | Kitsenduse sisu                                               |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Eesti Vabariigi Asjaõigusseadus ja Asjaõigusseaduse rakendamise seadus | Tehnoorkude valdaja                                                       | Planeeritaval alal paiknevad tehnoorkud koos kaitsevöönditega |

Peale detailplaneeringu kehtestamist ja maa kinnistamist tuleb võrkude valdaja ja maaomaniku vahel sõlmida notariaalne kasutusõiguse leping.

#### 4.9 MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED

Detailplaneeringu alale ulatub arheoloogiamälestis (asulakoht reg nr 18783) ja selle kaitsevöönd.

Kui kaevetööd toimuvad seni ehitustegevusest puutumata pinnasel (Jaama tn 1 kinnistu on varasemalt hoonestatud ning tehnoorkudega kaetud), on loa saamise eelduseks arheoloogilise uurimise (arheoloogiline jälgimine, vajadusel kaevamine) tagamine, st väikesemahuliste tööde luba väljastatakse pärast arheoloogilise uuringu loa väljastamist. Arheoloogilised uuringud toimuvad töö tellija kulul (MuKS § 35 lg 7, § 40 lg 5)

Enne tööde algust peab omanik või omaniku volitusel töö teostaja taotlema Muinsuskaitseametilt mälestisel kaevetööde teostamiseks väikesemahuliste tööde loa (MuKS § 24; <http://muinas.ee/sinule/vormid> - Luba kinnismälestisel, selle kaitsevööndis ja muinsuskaitsealal väiksemahulisteks töödeks).

Uute hoonete ja kommunikatsioonide ehitamine praktiliselt ei mõjuta mälestise ja selle kaitsevööndi alal olevate võimalike arheoloogiliste kultuurkihtide ja kultuuriväärtusega esemete säilimist, kuna varasema ehitus tegevuse ja maakasutuse käigus on arheoloogiline aines antud kohas tõenäoliselt hävinenud.

Mälestise kaitsevööndis ning sellega piirneval alal tuleb pinnasetöödel arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 443) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

Mälestise olemusest lähtuvalt (arheoloogiline asulakoht) ei ole põhjust seada muinsuskaitsealase eritingimusi vaatesektoritele, ehitusjoonele, hoonestuse kõrgusele, krundi täisehitusprotsendile, ehitusmahtudele, välisviimistlusmaterjalidele, katusekujule ja piiretele või määratleda ehituskeelualasid.

## **5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS**

Detailplaneeringu mahus on tehnovarustuse lahendus põhimõtteline. Lahendus täpsustatakse tööprojektiga.

### **5.1 VEEVARUSTUS**

Veevarustuse osa koostamise aluseks on AS ELVESO tehnilised tingimused VK-TT 096.

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale vett koguses kuni 3.9 m<sup>3</sup>/d, 117.0m<sup>3</sup>/kuus. Planeeritava Jaama tn 1 kinnistu varustamine ühisveevärgiga olemasolevast maakraanist nr 37. Vaba veerõhk liitumispunktis on minimaalselt 2.0 bar.

Ühisveevärk ja kanalisatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele, kehtivatele normidele RIL 77-1990 ning Rae valla asulate ÜVK arengukava 2013-2024.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

### **5.2 TULETÖRJEVARUSTUS**

ELVESO AS tagab olemasolevast tuletõrjehüdrandist väliskustutuseks vett koguses kuni 10 l/s (Kivi tänava ja Jaamta tn 4 kinnistute nurgas).

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

### **5.3 REOVEEKANALISATSIOON**

Reoveekanaliseerimise osa koostamise aluseks on AS ELVESO tehnilised tingimused VK-TT 096.

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale reovett koguses kuni 117.0 m<sup>3</sup>/kuus (3,9 m<sup>3</sup>/d). Planeeritava Jaama tn 1 kinnistu varustamine ühiskanalisatsiooniga olemasolevast kaevust KK-1.10. Ühisveevärk ja kanalisatsioon projekteerida ja ehitada välja vastavalt ühisveevärgi ja kanalisatsiooni seadusele, kehtivatele normidele RIL 77-1990 ning Rae valla asulate ÜVK arengukava 2013-2024.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

## 5.4 SADEME- JA PINNASEVEE ÄRAJUHTIMINE

Planeeringuala piires puuduvad ELVESO AS-le kuuluvad sademeveetorustikud. Toimivate eelvoolude kohta ELVESO AS-il puudub.

Projekteerimise käigus selgitada välja pinnase geoloogia ning võimalusel osa pinnasevett immutada omal kinnistul. Vajadusel näha kinnistule ette sademevee vooluhulkade ühtlustamiseks maa-alune ühtlustusmahuti või imbkastid. Vajadusel paigaldada parkimisalale õli-liivapüüdur, mis võimaldab sademevee juhtimise Pirita jõkke.

Juhul, kui detailplaneeringuga ette nähtud kergliiklusteede sademevesi juhitakse Pirita jõkke on tulenevalt veeseaduse § 8 lõike 2 punkti 4 kohaselt vaja tegevuseks vee erikasutusluba.

Sademevee suublasse juhtimise nõuded ja reostusnäitajate piirväärtused on toodud Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruses nr 99 „Reovee puhastamise ning heit ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit - ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“.

Sajuvett ei juhitata riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

Eeldatav ärajuhtimist vajava sademevee hulk kinnistult:

| Pos | Pind                        | Vooluhulk          |
|-----|-----------------------------|--------------------|
| 1   | Katus                       | Q=6.95 l/s         |
|     | Kivisillutis või asfaldkate | Q=7.87 l/s         |
|     | Muru                        | Q=4.53 l/s         |
|     | <b>Kokku</b>                | <b>Q=14.90 l/s</b> |

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

## 5.5 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse osa koostamisel on aluseks OÜ Elektrilevi tehnilised tingimused nr 251817 22.05.2017. Planeeringu ala elektrienergiaga varustamine toimub rajatavast liitumiskilbist peakaitsmega 3x250A, mille varustamine olemasoleva jaotuskilbist 43833JK. Planeeringuga on määratud rajatava liitumiskilbi asukoht ning tarbija kaabli asetus ning olemasolevate ja planeeritavate tehnorajatiste servituusi alad. Tagada liitumiskilbile vaba juurdepääs.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

## 5.6 SOOJAVARUSTUS

Soojavarustus lahendada lokaalselt.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

## 5.7 SIDEVARUSTUS

Sidevarustuse osa koostamisel on aluseks Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 28694436.

Sidevarustus on lahendatud Telia sidetrassile planeeritud sidekanalisatsioonikaevust, kaevust on planeeritud sidekanalisatsioonitoruga sisend Jaama tn 1 kinnistule planeeritavasse korterisse.

Tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

## 5.8 TÄNAVAVALGUSTUS

Planeeritava Jaama tn 1 kinnistuses kergliiklustee äärde ning perspektiivse kinnistuses parkla ümber näha ehitusprojektiga ette tänavavalgustus.

## 5.9 ENERGIATÕHUSUS JA –TARBIMISE NÕUDED

Vabariigi Valitsuse 20.12.2007 määrus nr 258 „Energiatõhususe miinimumnõuded“ järgi ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimaatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamisega hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete kohaselt. Energiatõhususe miinimumnõuded on olemasolevate ja ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, lähtudes hoonete kasutamise otstarbest ja arvestades nende tehnilisi näitajaid, või tehnosüsteemidele esitatavad nõuded, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid.

## 6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Hoone projekteerimisel tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud müra, vibratsiooni, õhusaaste või muu negatiivse mõjuga teega piirneval alal.

Hendrikson&Ko poolt on koostatud „Lagedi aleviku Jaama tn 1 ja 1a kinnistute ning lähiala detailplaneeringu mürahinnang“, millest selgub, et planeeringuala mõjutavateks teguriteks on autoliiklus planeeringuala läbival Jaama tänaval ning alaga piirneval Kooli tänaval. Korterimaja rajamisega ei ole ette näha märkimisväärset liiklussageduse kasvu.

Kavandatava hoone teepoolse külje müratase vastab sihtväärtuse nõuetele nii ehitusjärgses olukorras kui ka perspektiivses olukorras. Samuti on hoone hoovipoolse ala tagatud head tingimused välisõhus viibimiseks ehk välisõhu müratase vastab samuti sihtväärtuse nõuetele.

Hoonete siseruumised heade tingimuste tagamiseks tuleb müra suhtes tundliku funktsiooniga hoonete ja pindade rajamisel järgida standardit *EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest*, mille kohaselt:

- Kavandades eluruumi Uelu ja magamisruumid korteris)  $L_d \leq 55$  dB müratsooni (hoone kõik küljed) on standardi kohane välispiirde ühisisolatsiooni nõue 30 dB, kuid võttes arvesse võimalikku suuremat mürataset tiipkõrgusel või suurema liiklusega perioodi on soovitatav rakendada mõnevõrra rangemaid nõudeid ehk minimaalne soovituslik väkispärdi ühisisolatsiooni väärtus on 35-40 dB;
- Kui akend moodustab  $\geq 50\%$  välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

Kõrgema mürafooniga küljed on korterite rajamisel üldjuhul soovitatav jätta üldkasutatavatele ning suhtes vähetundlikele pindadele (trepikojad, koridorid, köögid, wc, vannituba jm abiruumid). Eluruumide rajamisel on soovitatav magamisruumid paigutada hoovipoolse küljele.

Eluhoone tehnoeadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed jms) valikul ja paigutamisel peab arvestama, et tehnoeadmete müra ei ületaks SoM määruse nr. 42 § 7 lg3 p 1.2 toodud normtasemeid. Tehnoseade ei tohi läheduses olevate elamute välisterritooriumitel ületada päevasel ajal 50 dB ja öisel ajal 40 dB. Sama kehtib ka perspektiivse ärihoone tehnoeadme paigutamise ja müra normtasemete kohta elamumaade suhtes.

Eluhoonete planeerimisel tuleb arvestada võimaliku radoonihuga. Siseruumides tuleb tagada radoonihutu keskkond, rakendades vajadusel meetmeid vastavalt EVS 840:2009 „Radoonihutu hoone projekteerimine“ toodule.

Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib, sh ehitada kaitsevööndisse ehitusloakohustuslikku teist ehitist, kõrvale kalduda Maanteeametinoosolekul (EhS § 70 lg 3), kui see ei vähenda riigitee ohutust. Detailplaneeringus on määratud hoonestusala, mis arvestab olemasolevate piirangu- ja kaitsevöönditega. Perspektiivselt on ettepanek vähendada Lagedi tee (riigimaantee nr 11301 Lagedi tee) kaitsevööndit 10 meetrile (vastavalt Ehitusseaduse § 71 lõikele 3 on alevikus tänava kaitsevööndi laius sõiduraja äärmisest servast 10 meetrit). Olemasolev amortiseerunud ning hoonestusalast välja jääv elamu on ette nähtud lammutada ning rajada uus elamu tagasiastega Jaama tänavast.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi rakendada planeeritaval alal leevendusmeetmeid maantee liiklusest põhjustatud võimalikele häiringutele (müra, õhusaaste, vibratsioon).

Planeeritaval kinnistu pos 1 asuvad reoveepuhastuse seadmed on kasutusest väljas ning likvideeritakse (vt Tehnovõrkuse joonis AS-05) planeeritava kinnistu projekteerimise ning ehitustegevuse protsessi käigus.

2009. aastal on Jaama tn 1a kinnistule (planeeritav pos 2) rajatud reoveekanaliseerimise pumpla (vt joonis AS-04 Põhijoonis). Olemasoleva pumpla kaitsevöönd on 20 meetrit arvestades pumbamaja välisseinast. Soovitavalt kaitsevööndisse lõhnatundlike tegevusi ette mitte näha.

Olemasoleva kergliiklejate ühendustee katkemisega Lagedi aleviku keskuse ning teiselpool Pirita jõe asuvate elamualade vahel üle Sillaotsa kinnistul asuva (registrioriis 1767402; katastritunnus 65301:013:0420) olemasoleva ripp silla on detailplaneeringu koostamise raames ette näha avalikuks kasutamiseks kergliiklustee, mis läbib planeeritavat Jaama tn 1 kinnistut ning ühendab kergliiklejatele Jaama ja Kooli tänavad. Avalikuks kasutamiseks planeeritud kergliiklustee ulatub Pirita jõe ehituskeeluvööndisse. Tulenevalt Keskkonnameti 11.06.2018 kirjaga 6-2/18/7666-2 antud seisukohast ei laiene keeld Lagedi aleviku Jaama 1 ja 1 a ja lähiala detailplaneeringuga Pirita jõe kalda ehituskeeluvööndisse avalikuks kasutamiseks rajatavale kergliiklusteele kuna tegemist on looduskaitseaduse erandite alla kuuluva tegevusega.

Kaitsta võldase ja hingi elupaika Pirita jões vältides reostuse, jäätmete jmt sattumist Pirita jõkke.

#### Võimalikud avariilukorrad ja nende vältimise meetmed

Võimalikeks avariilukordadeks alal võivad olla ehituseaegne rike või õnnetus kasutatava tehnikaga või tööõnnetus. Sellised avariilukorrad on võimalikud igasugusel ehitamisel ning seega on need ennetatavad õigete töövõtetega.

Peamised ohud ehitamisel on:

- avariid ehitustööd teostavate mehhanismidega;
- tööõnnetused;
- kommunikatsioonide lõhkumine (elekter, telefon, vesi, kanalisatsioon jne);
- kemikaalide, kütuste, õlide lekked;

Selliste olukordade minimeerimiseks on oluline ehitusperioodil järgida üldisi ohutusnõudeid ning vajalikke eeskirju. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektil ja seda ümbritseval alal.

Kasutusperioodil võib olla avariilukordadeks torustike lekked ja ehitiste tulekahjud.

Torustike lekete korral tuleb ühendust võtta võrguvaldajaga. Tulekahju ennetamiseks peavad ehitised olema varustatud nõuetele vastavate tulekustutusvahenditega.

#### Põhjavee kaitse:

Detailplaneeringu ala on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala. Planeeringuala veevarustamine ja kanalisatsioon on lahendatud ÜVK põhiselt, vastavalt AS Elveso tehnilistele tingimustele. Kuna uute püstitatavate hoonete veevarustus ei ole lahendatud lokaalsest (puurkaevust) ning reovett ei käidelda lokaalselt, on tagatud planeeringualal põhjavee kaitse. Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

#### Keskkonningimused planeeringu elluviimiseks on järgnevad:

- ehitusprojektide koosseisus näidatakse täiendav kavandatava haljastuse projekteerimine.
- haljastuse rajamise kauguste osas hoonetest, rajatistest jms juhendada standardist Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad ning arvestada ohutusnõudeid: haljastus ei tohi takistada päästetöid jms.
- Rae valla territooriumil reguleerib puude raiumist Rae Vallavalitsuse 22.02.2011.a. kehtestatud määrus nr 17 „Puu raieloa andmise kord Rae vallas“.

- planeeringu elluviimist tuleb alustada kavandatava hoonestuse, kommunikatsioonide ja teede rajamisest, seejärel tuleb rajada kõrghaljastus.
- Haljastustööd vastavalt Maa RYL 2010 „Hoone ehituse pinnasetööd“.
- jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Rae valla territooriumil reguleerib jäätmemajandust Rae Vallavolikogu 19.03.2013 aastal kehtestatud määrus nr 99 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri“.

#### Keskkonnalubade taotlemise vajadus:

Hoones tekib peamiselt segaolme-, paberi ning biolagunevaid jäätmeid ning nende kogumine tulenevalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjast on hõlmatud korraldatud veo raames. Jäätmeloa taotlemine ei ole vajalik.

Hoone veevarustus lahendatakse ÜVK baasil, veelubasid ei ole vajalik taotleda.

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt (näiteks gaasikatla baasil). Hetkel ei ole veel teada paigaldatava katla võimsus - see selgub hoone projekteerimise käigus. Katlamaja võimsuse selgumisel lähtutakse Keskkonnaministri 11.06.2014 määruse nr 20 "Saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on nõutav välisõhu saasteluba ja erisaasteluba" §3 lõikes 3 toodust, et välja selgitada kas välisõhu saasteloa taotlemine on vajalik või mitte.

Juhul, kui detailplaneeringuga ette nähtud kergliiklusteede sademevesi juhitakse Pirita jõkke on tulenevalt veeseaduse § 8 lõike 2 punkti 4 kohaselt vaja tegevuseks vee erikasutusluba.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et detailplaneeringu ellurakendamine olulisi ja vältimatuid negatiivseid keskkonnamõjusid kaasa ei too, kui edaspidi ehitus- ja kasutusstaadiumites tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest, headest tavadest ning nimetatud keskkonnakaitselistest tingimustest kinnipidamine.

## **7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED**

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine."

Vastavalt Planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 11 „Kuritegevuse riske vähendavad nõuded“, üheks detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine, kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine, mis peab toimuma koos politsei ja turvateenistusega ning läbi planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. See tähendab, et planeeringu koostamisel tuleb planeerimisvõtete ja –lahenduste abil viia miinimumini ebaturvaliste paikade teke.

Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil tuleb tagada:

- tänavavalgustuse rajamine (valgustuse olemasolu vähendab elanike kuriteohirmu ning pidurdab kurjategijaid);
- planeerimis- ja kujunduslike võtetega ala võimalikult suure nähtavuse ja jälgitavuse tagamine, pimedate halva nähtavusega kohtade minimaliseerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsiooniga;
- kasutatavad materjalid peavad olema maksimaalselt vandaalikindlad;
- võimalik turvakaamerate paigaldamine ja turvateenuse tellimine.

## **8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA**

1. planeeringu järgsete kruntide moodustamine;
2. vajalike servituutide seadmine;
3. tehnovõrkude, rajatiste, hoonete ja teede (ka riigitee maa-alale rajatav kõnnitee) tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
4. ehituslubade väljastamine Rae Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks ning ehituslubade väljastamine Maanteeameti poolt riigi tee osas;

5. uute planeeritud tehnovõrkude ja teede ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine.
6. moodustatud kruntidele ehituslubade väljastamine.

Märkus:

1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.
2. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
3. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
4. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, palume Maanteeamet kaasata menetlusse juhul kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.
5. Detailplaneeringuga määratakse planeeritavale kergliiklusteele avalik kasutusõigus riigiteemaa osas Rae valla kasuks ning Rae valla omandis oleval maal Maanteeameti kasuks.
6. Detailplaneeringuga määratakse planeeritavale kergliiklusteele, mis läbib planeeritavat Jaama tn 1 kinnistut, avalik kasutusõigus Rae valla kasuks. Täpne kergliiklustee asukoht selgub projekteerimise käigus.

## D. KOOSKÕLASTUSTE JA ARVAMUSE AVALDAMISE KOONDNIMEKIRI

| jrk. nr. | Kooskõlastaja                                     | Kooskõlastuse nr. ja kuupäev | Kooskõlastus                                                                   | Originaal kooskõlastuse asukoht                    | Märkused     |
|----------|---------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------|
| 1.       | AS ELVESO (ühisveevärk ja kanalisatsioon)         | 423/VK, 08.11.2017           | KOOSKÕLASTATUD Ühisveevärk ja kanalisatsioon Annika Krinpus                    | Kaust nr 1 Tehnovõrkude joonis AS-05 Rae VV arhiiv |              |
| 2.       | Elektrilevi OÜ (elektrivarustus)                  | 0161173304, 29.01.2018       | KOOSKÕLASTATUD Priit Mägi Elektrilevi OÜ                                       | Kaust nr 1 Digi kooskõlastus Rae VV arhiiv         |              |
| 3.       | Telia Eesti AS                                    | 29384616, 22.11.2017         | KOOSKÕLASTATUD Arvo Sepp Telia Eesti AS volitatud esindaja                     | Kaust nr 1 Digi kooskõlastus Rae VV arhiiv         | Tingimustega |
| 4.       | Muinsuskaitseamet                                 | 31338, 15.11.2017            | KOOSKÕLASTATUD Armin Rudi Harjumaa vaneminspektor                              | Kaust nr 1 Digi kooskõlastus Rae VV arhiiv         |              |
| 5.       | Maanteeamet                                       | 15-2/18/5916-1, 06.02.2018   | KOOSKÕLASTATUD Tiit Harjak Juhtivspetsialist planeeringute menetlemise talitus | Kaust nr 1 Digi kooskõlastus Rae VV arhiiv         |              |
| 6.       | Terviseamet                                       | 9.3-1/7526-5, 02.03.2018     | KOOSKÕLASTATUD Natalja Šubina direktor                                         | Kaust nr 1 Digi kooskõlastus Rae VV arhiiv         | Tingimustega |
| 7.       | Päästeameti Põhja päästkeskus                     | 28.12.2017                   | Tuleohutuse osas kooskõlastatud Leho Lõiv Põhja päästkeskus juhtivinspektor    | Kaust nr 1 Digi kooskõlastus Rae VV arhiiv         |              |
| 8.       | Osaühing Priva OR Logistics OÜ Kooli tn 2         | 02.12.2017                   | Ei avaldanud arvamust                                                          | -                                                  |              |
| 9.       | Reena Birkan                                      | 02.12.2017                   | Ei avaldanud arvamust                                                          | -                                                  |              |
| 10.      | Nordmet Invest OÜ 11301 Lagedi tee L1, Kivi tänav | 02.12.2017                   | Ei avaldanud arvamust                                                          | -                                                  |              |
| 11.      | Korteriühistu Lagedi Jaama 4 Jaama tn 4           | 02.12.2017                   | Ei avaldanud arvamust                                                          | -                                                  |              |

Koostas: Kadri Randoja

**E. JOONISED**