

I SELETUSKIRI

Lagedi keskuseala detailplaneering on algatatud Rae Vallavalitsuse poolt 27.12.2022 korraldusega nr 2210 „Lagedi keskuseala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“(menetlusdokumendid on esitatud ptk IV).

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärk on kinnistute jagamine, maakasutuse sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine elamute, abihoonete, ärihoonete, ühiskondlike hoonete ja neid teenindavate rajatiste rajamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

2 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Asukoht

Planeeringuala asub Harjumaal, Rae valla, Ülejõe küla, Lagedi alevikus ning jääb Lagedi-Aruküla-Peningi ja Betooni teede vahelisele alale. Käsitletava ala suurus on ligikaudu 24,6 ha.

Maakasutus ja hoonestus

Planeeringu ala hõlmab 5 maaüksust:

	aadress	katastritunnus	pindala m ²	sihtotstarve	Omandivorm
1.	Vainuääre	65301:001:6545	42323	Maatulundusmaa	eraomand
2.	Raudteepõllu	65301:011:0226	55174	Maatulundusmaa	eraomand
3.	Suur-Põldmaa	65301:011:0231	97538	Maatulundusmaa	eraomand
4.	Väike-Põldmaa	65301:001:4745	44875	Maatulundusmaa	eraomand
5.	Betooni tänav L2	65301:001:3303	5599	Transpordimaa	munitsipaalomand

Ehitisregistri andmete järgi planeeringu ala on hoonestamata.

Juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on riigiteelt nr 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi (mahasõitu planeeringualale rajatud ei ole) ja Betooni tänavalt.

Haljastus

Ala on osaliselt kaetud kõrghaljastusega. Alale on teostatud dendroloogiline inventeerimine Mariana Simsoni poolt (uuringu tervik tekst on esitatud lisades).

Vastavalt uuringule planeeringualal kasvab mitmekesine, kuid valdavalt väheväärtuslik puittaimestik. Enamik puid on kodumaised liigid, nagu hall lepp, sookask, harilik haab, paju, harilik pärn, saar, tamm, vaher ja raagremmelgas; okaspuudest esineb harilikku kuuske. Ainsaks introductseeritud liigiks on aed-õunapuu. Kaitsealuseid ega invasiivseid liike ei esine.

Vainuääre maaüksusel on säilitamisväärsed kolm harilikku pärna ja kuusegrupp.

Tehnovõrgud

Piirkonnas on rajatud järgmised kommunikatsioonid: elektri-, side-, vesi- ja kanalisatsiooni trassid.

Planeeringuala läbivad järgmised trassid:

- elektriõhuliin 1-20 kv (keskpingeliin);
- elektriõhuliin alla 1 kv (madalpingeliin);
- elektrimaakaabelliin (madalpingeliin);
- sidemaakaabelliin.

MöödaLagedi-Aruküla-Peningi tee kulgevad ühisvee- ja kanalisatsiooni torud, sidekaanaliseatsioon ja kaabelliin, elektrimaakaabel.

Kehtivad kitsendused

Kitsenduste kohta informatsioon on vastavalt Maa- ja ruumiameti kitsenduste kaardirakendusest ja geoalusele.

Planeeritaval alal asuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

Geodeetiliste märkide (nr 2849, 2679 ja 2931) kaitsevööndid, mis on 3 meetrit märgi keskmest:

- Vainuääre kinnistul asub geodeetiline märk nr 2849 ja selle kaitsevöönd
- Suur-Põldmaa - geodeetiline märk nr 2931 ja selle kaitsevöönd
- Väike-Põldmaa - geodeetiline märk nr 2679 ja selle kaitsevöönd

Tehnovõrkude kaitsevööndid:

- elektriõhuliin 1-20 kv (keskpingeliin) kaitsevöönd, laiusega 20m;
- elektriõhuliin alla 1 kv (madalpingeliin) kaitsevöönd, laiusega 4m;
- elektrimaakaabelliini kaitsevöönd laiusega 2m;
- sidemaakaabelliini kaitsevöönd laiusega 2m.

Planeeringu alale ulatuvad järgmiste rajatiste kaitsevööndid:

- Lagedi-Aruküla-Peningi tee kaitsevöönd (30 m äärmise sõidurea servast);
- Lagedi-Maardu raudtee kaitsevöönd (30 m rööpme teljest).

Alal ei ole looduskaitsealuseid objekte.

Avalik ruum

Planeeringualal puudub avalik ruum, kuid see külgneb avalikult kasutatavate aladega. Planeeringuala idaserv piirneb Lagedi-Aruküla-Peningi riigiteega, kus asuvad sõidu- ja jalgtee ning ühistranspordi peatused, ala on varustatud tänavavalgustuse. Edelast piirneb planeeringuala Betooni tänavaga, kus on ainult sõidutee.

LÄHIALA ÜLDINE KIRJELDUS

Maakasutus

Planeeringuala ümbritsev kontaktvöönd on funktsionaalselt mitmekesine ning loob planeeringule olulise konteksti.

Põhjasuunas domineerivad maatulundusmaad, mis viitavad pigem hõredale hoonestusele ja avatud maastikule. Lisanduvad üksikud elamu- ja transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused.

Idas ja lõunas on valdavalt elumumaa sihtotstarbega alad. Väiksemas mahu on maatulundusmaad, segafunktsiooniga alad ning transpordimaa sihtotstarbega krundid, mis rikastavad piirkonna kasutuspotentsiaali. Märkimisväärne on ka tootmis-, äri- ja üldkasutatavate maade esinemine väiksemas osakaalus.

Edela suunas domineerivad raudteetranspordiga seotud alad, millele lisanduvad äri- ja tootmismaad. Väiksemas osas leidub ka maatulundus- ja elumumaid.

Lääne suunas jäävad transpordimaad, sealhulgas raudtee- ja liiklusmaa alad.

Hoonestus

Planeeringuala lähim hoonestus paikneb kõikides suundades suhteliselt erineva tiheduse ja iseloomuga hoonestusaladel:

Põhja suunas asub lähim hoone Vainu maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistul – tegemist on elamuga koos abihoonetega. Hoonestus jääb planeeringualast ligikaudu 40 meetri kaugusele.

Ida suunas paikneb elumumaa sihtotstarbega kinnistu Jama tn 4, kus asub kahekorruseline korterelamu koos abihoonetega. Veidi kaugemal, umbes 150 meetri kaugusel, asuvad Lagedi aleviku üksikelamud koos kõrvalhoonetega.

Lõuna suunal asub Betooni tn 25 elumumaa sihtotstarbega katastriüksus, millel paikneb ühekorruseline, 14-boksiline garaažihoone, umbes 10 meetri kaugusel planeeringualast. Ligikaudu 100 meetri kaugusel asuvad Betooni tänava kolmekorruselised korterelamud.

Lääne suunal asub Raudtee tn 5 elumumaa sihtotstarbega katastriüksus, millel paikneb olemasolev eluhoone koos abihoonega – kaugus planeeringualast on ligikaudu 10 meetrit.

Planeeringuala ümbritsev kontaktvöönd on mitmekesise maakasutusega. Põhjasuunas domineerivad maatulundusmaad, ida- ja lõunasuunal paiknevad peamiselt väljakujunenud

elamualad. Kontaktvööndi funktsionaalset mitmekesisust suurendavad segafunktsiooniga, äri-, tootmis- ja transpordimaad, eriti lõuna- ja edelasuunal. Lääne pool jäävad transpordimaad, sealhulgas raudteetaristu.

Hoonestus on piirkonnas varieeruv – planeeringuala vahetus läheduses asuvad nii eramud, korterelamud kui ka garaažihooned. Elamud paiknevad igas ilmakaares erineva kaugusega planeeritavast alast.

Planeeringuala kontaktvööndi detailplaneeringud

Kontaktvööndis on nii kehtestatud kui ka menetluses olevaid detailplaneeringuid. Planeeringud on graafiliselt näidatud joonisel „Planeeringu kontaktvööndi analüüsiskeem“.

Planeeringuala kontaktvööndi detailplaneeringud tabeli kujul:

LÄHIALA KEHTESTATUD DETAILPLANEERINGUD 05.05.2025 seisuga				
	DP nr	DP nimetus	otsus/korraldus	eesmärk
1	DP0153	Pilge pereelamute grupi DP	8. märts 2005 otsusega nr 368	8 väikeelamumaa kruntide moodustamine ja ehitusõiguse määramine.
2	DP0108	Raadiojaama tee 2 krundi DP	17. juuni 2003 korraldusega nr 682	Andmed puuduvad
3	DP0701	Jaaniantsu kinnistu ja lähiala DP	18. september 2012 korraldusega nr 940	Jagada kinnistu kuni 5 elamumaa sihtotstarbeliseks krundiks, laiendada Raadiojaama tee transpordimaad, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused.
4	DP0109	Raadiojaama tee 7 krundi DP	17. juuni 2003 korraldusega nr 683	Maa sihtotstarbe muutmine elamumaaks ning ehitusõiguse määramine ühe üksikelamu ja selle abihoonete rajamiseks.
5	DP0714	Raadiojaama tee 6 kinnistu ja lähiala DP	8. aprill 2014 korraldusega nr 448	jagada olemasolev maatulundusmaa sihtotstarbeline kinnistu üheks elamumaa sihtotstarbeliseks kinnistuks ja üheks maatulundusmaa sihtotstarbeliseks kinnistuks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus
6	DP0684	Jõe tn 9 kinnistu ja lähiala DP	30. august 2011 korraldusega nr 745 (osaliselt kehtiv)	jagada 10% äri- ja 90 % elamumaa sihtotstarbelisest kinnistust välja elamumaa sihtotstarbeline krunt, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.
7	DP1079	Jõe tn 11 ja 11c kinnistute DP	24. oktoober 2021 korraldusega nr 1587	muuta kehtestatud Jõe tn 9 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu pos 2 osas. Liita Jõe tn 11 ja 11c kinnistud omavahel üheks krundiks ning määrata osaline elamumaa ning veekogude maa kaassihtotstarve, määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud

				ja haljastus.
8	DP0671	Jõe 13a kinnistu ja lähiala DP	21. juuli 2010 korraldusega nr 568	muuta maakasutuse sihtotstarvet, määrata hoonestusala ja ehitusõigus väikeelamu ehitamiseks ja varustada detailplaneeringu ala juurdepääsu ja tehnovõrkudega ning lahendada haljastus ja heakord
9	DP0016	Jõe tn 3 pereelamute grupi DP	23. juuli 1997 otsusega nr 66	Andmed puuduvad
10	DP0058	Nurga kinnistu DP	Kehtestatud 18. detsember 2001 nr 285	Andmed puuduvad
11	DP0326	Jaama tn 10 kinnistu DP	1. august 2006 korraldusega nr 1035	Olemasoleva kinnistu kasutustingimusi s.t. ehitusõigusi s.h. planeerimis- ja arhitektuuritingimusi täpsustamine. DP-ga muudetakse kinnistu ärimaa sihtotstarve elumumaaks ning antakse ehitusõigus korterelamuhoonete või ridaelamute rajamiseks
12	DP0792	Betooni tn 4 kinnistu DP	17. mai 2016 korraldusega nr 770	ärimaa kinnistu sihtotstarbe muutmine osaliselt elamu- ning ärimaaks, määrata krundile ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus
13	DP1043	Jaama tn 2 kinnistu ja lähiala DP	18. mai 2021 korraldusega nr 719	jagada olemasolevast maatulundusmaast välja äri- ja transpordimaa sihtotstarbelised kinnistud, määrata ehitusõigust ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.
14	DP0137	Sepa III kinnistu DP	20. detsember 2005 otsusega nr 43	ala kinnistute ümberkruntimine ja sihtotstarvete muutmine planeeringualale korterelamute rajooni moodustamiseks
15	DP1058	Betooni tn 12 kinnistu ja lähiala DP	15. detsember 2020 korraldusega nr 1674	suurendada olemasolevat ehitusõigust, määrata ärimaa kinnistule ehitusõigus ning hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus
16	DP0141	Uuekärsa kinnistu DP	14. september 2004 otsusega nr 288	Olemasoleva kinnistu jagamine 14 äri- ja tootmismaa krundiks ning neid teenindavaks üheks transpordimaa krundiks.
17	DP0115	Killustiku 8 kinnistu DP	20. veebruar 2001 otsusega nr 111	Ala jagamine äri-, tootmis- ja jäätmehooldamaa kruntideks ning neid teenindavateks transpordimaa kruntideks.
18	DP1039	Tehase tee 2a katastriüksuse ja lähiala	20. detsember 2021 korraldusega nr	jagada olemasolev elumumaa kinnistu kolmeks elumumaa sihtotstarbega kinnistuks, üheks transpordimaa sihtotstarbega

		detailplaneering	1842	kinnistuks, määrata elamumaa kinnistutele ehitusõigus ning hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.
VASTUVÕETUD DETAILPLANEERINGUD				
-	-	-	-	-
ALGATATUD DETAILPLANEERINGUD				
19	DP1087	Suur-Varivere ja Varivere kinnistute ning lähiala DP	16. juuni 2020 korraldusega nr 826	olemasolevatest kinnistutest välja jagada ärimaa, üldkasutatava maa ning transpordimaa sihtotstarbega kinnistud.
20	DP1202	Rätsepasauna kinnistu ja lähiala DP	15. august 2022 korraldusega nr 1185	jagada olemasolev maatulundusmaa kinnistu kolmeks elamumaa sihtotstarbega kinnistuks, üheks transpordimaa sihtotstarbega kinnistuks ja üheks haljasala maa kinnistuks
21	DP1282	Jõe tn 1 kinnistu ja lähiala DP	19. detsember 2024 korraldusega nr 1983	Jõe tn 1 kinnistu jagamine elamu- ja ärimaa ning maatulundus- ja veekogude maa sihtotstarbelisteks kruntideks. Elamu- ja ärimaale ette näha ehitusõigus elamu- ja ärihoone ning abihoonete püstitamiseks
22	DP1181	Tehase tee 10 kinnistu ja lähiala DP	19. juuni 2023 korraldusega nr 1315	moodustada tootmis- ja ärimaa kinnistu, rajada tootmis-ärihoone.
TAOTLETAVAL DETAILPLANEERINGUD				
			Taotluse esitamise kuupäev	
23	DP1292	Sillaotsa kinnistu ja lähiala DP algatamise taotlus	3. märts 2024	ehituskeeluvööndi vähendamine ja sihtotstarbe muutmine elamumaaks

Lähimad naaberalade detailplaneeringud on:

Põhja suunas:

- Kehtestatud Pilge pereelamute grupi detailplaneering (DP0153), mille alusel on kavandatud kaheksa elamumaa krundid, kuid elamuid ei ole ehitatud.
- Menetluses olev Rätsepasauna kinnistu ja lähiala detailplaneering (registri nr DP1202), millega on ette nähtud kolm elamumaa krunti, üks transpordimaa ja üks haljasala maa krunt.
- Planeeringualast kaugemal paikneb Suur-Varivere ja Varivere kinnistute ning lähiala detailplaneering (reg. nr DP1087), mille kohaselt on ette nähtud äri- ja tootmismaa, transpordimaa ning haljasmaa krundid. Planeering on algatatud.

Idas:

- Kehtestatud on Raadiojaama tee 2 krundi detailplaneering (reg nr DP0108) ning Jaaniantsu kinnistu ja lähiala detailplaneering (reg nr DP0701), millega on kavandatud elamumaa. Ei ole realiseeritud.

Lõunas piirnevad:

- Jaama tn 2 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP1043), mille kohaselt on kavandatud ärimaa ja transpordimaa.
- Sepa III kinnistu detailplaneering (DP0137), mille alusel on ette nähtud korterelamute rajooni moodustamine. Ala on kruntideks jagatud, hoonestus ei ole ehitatud.
- Betooni tn 12 kinnistu ja lähiala detailplaneering (DP1058), mille järgi on kavandatud äriefunktsiooniga hoonestus.

Eelnimetatud kolm planeeringut on kehtestatud, realiseeritud on osaliselt.

Edelasse jäävad:

- Kehtestatud Uuekärsa kinnistu detailplaneering (DP0141), millega on kavandatud 14 äri- ja tootmismaad.
- Osaliselt jääb kehtestatud Killustiku 8 kinnistu detailplaneering (DP0115).

Kontaktvööndis paiknevad detailplaneeringud, millega on kavandatud segafunktsiooniline maakasutus — elamumaa kõrval on olulisel määral äri-, tootmis- ja teenindusfunktsioone ning planeeritud on ka haljas- ja transpordimaad. Suurem osa neist planeeringutest on veel realiseerimata.

3 SEOSED

Asukoht Tallinna suhtes.

Planeeringuala asub ligikaudu 3 km kaugusel Tallinna linna piirist, mis tagab head ühendused pealinnaga ning muudab piirkonna atraktiivseks elu- ja ärikeskkonnaks.

Ühistransport

Planeeringuala läheduses, Lagedi–Aruküla–Peningi maantee ääres, paiknevad Raadiojaama tee bussipeatused, mille vahetus läheduses kulgeb ka jalgtee. Lisaks jäävad põhjasuunas, umbes 250 m kaugusele, Ülejõe bussipeatused Tallinna ringtee ristmiku juures. Lõuna suunal asub ligikaudu 500 m kaugusel Lagedi raudteejaam, mis tagab kiire rongiühenduse Tallinna ja teiste keskustega.

Rekreatsioonialad

Planeeringuala läheduses paiknevad mitmed puhke- ja rekreatsioonivõimalused:

- Lagedi Ratsaspordipark – ca 600 m kaugusel.
- Lagedi terviserada - ca 700 m kaugusel

- Eesti Vabadusvõitluse Muuseum – 1,7 km kaugusel.
- Jüri mets – ca 2,5 km kaugusel, pakub võimalusi looduses liikumiseks.

Haridusasutused

Planeeringuala on hästi seotud kohalike haridusasutustega:

- Lagedi lasteaed – ca 750 m kaugusel.
- Lagedi Põhikool – ca 700 m kaugusel.
- Lagedi Noortekeskus ja Spordihoone – ca 700 m kaugusel.
- Huvikoolid: Autokool Betooni tn 17 ning Lagedi Ratsaspordikool (~670 m).

Kultuurikeskused

- Eesti Vabadusvõitluse Muuseum – 1,7 km kaugusel.
- Lagedi Raamatukogu – ca 580 m kaugusel.

Administratiivkeskus

Rae valla administratiivkeskus asub Jüri alevikus, mis jääb planeeringualast ligikaudu 6 km kaugusele ja täidab valla haldus- ning teenindusfunktsioonide keskuse rolli.

Lähtudes kontaktvööndianalüüsist on kavandatav elamu- ja ärihoonestus piirkonda sobiv järgmistel põhjustel:

- Tallinna lähedus ja hea ühendus riigi põhimaanteeaga (Tallinna ringtee);
- head ühendused lähimate küladega;
- tehnovõrkudega varustatud piirkond.

Analüüsist selgub, et avaliku ruumi kvaliteet on puudulik ning rekreatsioonivõimalused ebapiisavad.

4 PLANEERINGU LAHENDUSE KAVANDAMISE PÕHIMÕTTED

Lahenduse eesmärk on arendada kaasaegne ja kvaliteetne elamu- ning ärikeskkond koos ühiskondlike hoonete ja rekreatsioonialadega.

Planeeringu põhimõtted keskenduvad funktsionaalse, turvalise, sidusa ja kvaliteetse elu- ning ärikeskkonna loomisele koos avaliku ruumiga.

Detailplaneeringu koostamisel määratakse täpsemalt planeeringuala avaliku ruumi kujundamise, keskkonnatingimuste, haljastuse, heakorra, liikluskorralduse ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtted ja tingimused.

Funktsionaalsus ja sidusus

Esmalt on tähelepanu keskmes avalik ruum, mille lahenduses on arvestatud planeeritava ala eripära. Alale nähakse ette piirkonda teenindav üldkasutatav hoonestus ning rekreatsioonialad, mis pakuvad elanikele mitmekesiseid puhke- ja vaba aja veetmise võimalusi.

Sidusust toetavad ühendatud haljasalad ja kergliiklusteed. Detailplaneeringu elluviimisel rajatakse kergliiklustee ühendused läbi kogu planeeritud ala, mis hõlmab planeeritud transpordimaa, üldkasutatava maa ning ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krunte. Äri ja Ärimaa ja elamumaa kruntide kaudu on ette nähtud avalikuks kasutamiseks servituut kergliiklusaladele, mis võimaldab luua tervikliku ja sidus avalik ruumi.

Planeeringus on kavandatud multifunktsionaalne maakasutus ning paindlik sihtotstarve, mis loob eeldused alaedasiseks mitmekesiseks arendamiseks järgnevates projekteerimisetappides. Samuti on planeeritud suuremad korterelamu- ja ärimaa krundid linnaruumi kvaliteetseks arendamiseks. Nähakse ette vajalik infrastruktuur.

Avalik ruum

On planeeritud üldkasutatavad haljas- ja rekreatsioonialad (kus tulevad mänguväljakud, kergliiklusteed, suusa- ja spordirajad, puhkealad), mis toetavad elanike tervislikku ja aktiivset eluviisi. Lisaks on kavandatud avalikud teed ja üldkasutatav hoonestus.

Kvaliteet ja sidusus

Planeeringulahendus tugineb kõrgematasemeliste arengudokumentidele ja strateegiatele ning panustab ühtse ja sidusa avaliku ruumi loomisesse. Kogu ala on planeeritud loogiliselt sidustuma olemasoleva liiklusvõrgu ja planeeritavate rohealadega. Planeeringu realiseerimisel tekkivad elanikele mitmekülgsed liikumis- ja puhkevõimalused.

Liikuvus ja turvalisus

Liikluskorraldus on kavandatud nii, et see tagab turvalise liikumise kõigile kasutajagruppidele, sh lastele ja erivajadustega inimestele.

4.1 Planeeringuala lahendus

Krundijaotus

Ala on ette nähtud kruntida ümber, jagada ning moodustada järgmised krundid:

- 7 elamumaa sihtotstarbega krunti,
- 1 ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krunt,
- 1 äri- ja/või ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krunt,
- 2 ärimaa sihtotstarbega krunti,
- 1 äri- ja/või transpordimaa sihtotstarbega krunt,

- 6 transpordimaa sihtotstarbega krunti
- ning 2 üldkasutatava maa sihtotstarbega krunti.

Planeeringus on kavandatud suuremad korterelamukrundid, mis võimaldavad tagada koordineeritud ja kvaliteetse linnakeskkonna, kus hoonestus, haljastus ning liiklus- ja parkimiskorraldus moodustavad ühtse terviku.

Suuremad krundid:

tagavad sidusama ja terviklikuma hoonestuse, vähendades killustatust;

võimaldavad maa ja infrastruktuuri säästlikumat kasutust;

loovad eeldused arhitektuurselt ühtlase ja esteetiliselt kvaliteetse lahenduse kujundamiseks.

Suuremad krundid annavad paremad võimalused poolavalike rohealade, mängu- ja puhkealade ning rohevõrgustiku sidusaks kujundamiseks projekteerimisetapis, samuti liiklus- ja parkimislahenduste ratsionaalseks korraldamiseks. Selline lahendus toetab mitmekesise, sidusa ja kvaliteetse linnaruumi kujunemist.

Kruntide ehitusõigus

Moodustatavatele kruntidele on kavandatud ehitusõigus elamute koos abihoonetega, ärihoonete, üldkasutatavate ehitiste ning neid teenindavate rajatiste rajamiseks. Hoonete kasutusotstarbed täpsustuvad ehitusprojektis. Eraldi ehitusõigus iga krundi kohta on esitatud kruntide ehitusõiguse ja tingimuste tabelis Põhijoonisel.

Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeringus on määratud hoonestusalad, kuhu on lubatud rajada ehitusõigusega ette nähtud hooned.

Hoonestusala kavandamisel on arvestatud järgmiste tingimustega:

- Lagedi-Aruküla-Peningi teekaitsevööndiga;
- raudtee kaitsevööndiga,
- raudtee teljest 150 m elamualade piirang (alus kehtiv ÜP)
- krundi piire,
- tuleohutuskujasid,
- juurdepääsuteid.

Hoonestusala minimaalne kaugus krundi piirist on 4 m, välja arvatud krundi pos 1 hoonestusala, kus Vainu (65301:001:6544) maaüksuse poolisel küljel on arvestatud kohustusliku 10 m laiuse kõrghaljastusvööndiga.

Hoonestusala kaugus krundi piirist minimaalselt 4 m. Hoonestusalade planeerimisel on arvestatud piisava vahemaaga planeeritavast hoonestusest, et tagada tuleohutuskuja (vähemalt 8 m). Hoonestusalad on kavandatud piisavalt suured, et ehitusprojektis määrata sobivaim hoonete asukoht ning abihoonete paiknemine krundil. Planeeringu joonistel näidatud hoonete asukohad on indikatiivsed ning täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

Põhijoonisel on esitatud põhimõtteline hoonestuslahendus, kus elamud on kujundatud liigendatud hoonemahuna. 2- ja 3-korruseliste hoonete grupis on ette nähtud kõrguslik liigendamine, et tagada hoonestuse parem sobitumine ümbruskonda ning vältida monotoonset ja raskepärast hoonemahtu

Liigendatud hoonestus loob inim mõõtmelisema ja mitmekesisema ruumilise keskkonna, parandab tänavapildi kvaliteeti ning tagab paremad päikese- ja vaadetingimused.

Hoonete arhitektuurne ja tehniline lahendus täpsustub ehitusprojektis.

Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringu joonistel on esitatud põhimõtteline liiklus- ja parkimislahendus, mis täpsustub projekteerimise käigus. Krundisisene liikluskorraldus, teenindusplatside ning sõidukite peatumis- ja parkimiskohtade paiknemine määratakse täpsemalt ehitusprojekti koostamisel.

Juurdepääsud

Kavandatavad juurdepääsud planeeringualale toimuvad Lagedi-Aruküla-Peningi teelt ja planeeritava tee ühendusest Betooni tänava alt.

Parkimiskorraldus

Sõiduautode parkimine on kavandatud vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“, normatiivne parkimine on arvutatud vastavalt tabelitele nr 9.1 ja 9.2 (ehitise asukoht: korruselamute ala):

SÕIDUAUTODE PARKIMISKOHTADE ARVUTAMISE TABEL							
pos nr	plan.ehitise kasutusotstarve / ala kasutus	plan. suletud bruto pind (m ²)	plan. korteri-te arv	Arvutus koefitsient (k)	Parkimiskohtade arv		Märkused
					norm	plan. krundil	
1	korterelamu		69	1,4	97	75	22 kohta on ette nähtud pos-l 16
2	korterelamu		97	1,4	136	117	19 kohta on ette nähtud pos-l 16
3	korterelamu		60	1,4	84	72	12 kohta ette nähtud pos-l 16
4	korterelamu		57	1,4	80	64	16 kohta ette nähtud pos-l 16
5	korterelamu		90	1,4	126	60	5 kohta ette nähtud pos-l 14; 50 kohta ette nähtud pos-l 15; 11 kohta ette nähtud pos-l 16
6	korterelamu		90	1,4	126	80	46 kohta ette nähtud pos-l 15;

7	korterelamu		77	1,4	108	96	12 kohta ette nähtud pos-l 14
8	võimalik pansionaat	1634		1/250	7	10	
9	ärihooned	4500		1/60	75	80	5 kohta-pos 10 kasuks
10	ärihooned	7200		1/60	120	115	5 kohta ette nähtud pos-l 9
11	ühiskondlik hoone	2770		1/200	14	16	
12	transpordimaa					73	krunt määratakse avalikuks kasutuseks
13	transpordimaa					11	krunt määratakse avalikuks kasutuseks
14	võimalik ärihoone	2800		1/60	47	54	5 kohta-pos 5 kasuks; 12 kohta-pos 7 kasuks
15	transpordimaa					96	50 kohta-pos 5 kasuks; 46 kohta - pos 6 kasuks
16	transpordimaa					80	22 kohta-pos 1 kasuks; 19 kohta - pos 2 kasuks; 12kohta - pos 3 kasuks; 16 kohta - pos 4 kasuks 11kohta - pos 5 kasuks
17	pargi ala						krunt määratakse avalikuks kasutuseks
18	puhke- ja spordirajatiste ala					24	krunt määratakse avalikuks kasutuseks
19	transpordimaa						krunt määratakse avalikuks kasutuseks
20	transpordimaa					5	ol.ol teemaa, avalikult kasutatav
kok ku			540		1020	1128*	

*Planeeringus on ette nähtud parkimiskohtade riskasutus kruntide vahel ning lisaks on lubatud riskasutus erinevate funktsioonide (nt äri- ja elamufunktsiooni) vahel, tagamaks parkimisala paindlik ja tõhus kasutus. Parkimise korraldus ja parkimiskohtade arv täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Liiklusuuring

Planeeringu elluviimise mõju olemasolevale ja kavandatavale taristule analüüsiti ViaVelo Inseneribüroo OÜ poolt koostatud liiklusuuringus (töö nr 6625, 2025). Uuring täies mahus on leitav Lisades.

Uuringu eesmärk oli selgitada välja liikluskormuse muutused ning hinnata, kas kavandatav hoonestus ja funktsioonid on kooskõlas piirkonna teedevõrgu läbilaskevõime ja ohutusega.

Uuringus käsitleti olemasolevat teedevõrku, ühistranspordi ja rongiühendusi, kergliikluse võimalusi ning arvestati Rae valla elanike arvu kasvu ja pendelrände mustreid. Tallinna ringtee liikluskormus on viimase kümnendi jooksul kasvanud 42%, mis näitab piirkonna liikluskormuse pidevat tõusu.

Analüüsi põhjal asub planeeringuala heas seoses nii olemasolevate kui ka kavandatavate ühendustega. Lähimad bussipeatused (Ülejõe ja Raadiojaama) paiknevad 500 m kaugusel ning Lagedi rongijaam tagab kiire ühenduse Tallinna suunal. Samas jääb ühistranspordi väljumissagedus praeguses olukorras väheks, mistõttu autokasutus domineerib.

Planeeringu realiseerumisel võib liikluskormus suureneda kuni 1000 sõidukit tunnis, mis viib riigimaantee teenindustaseme D–E piirile. See tähendab, et liiklus on tihe, kuid toimiv. Liikluse kasv eeldab liiklusohutuse ja modaaljaotuse teadlikku suunamist — rõhuasetus tuleks seada ühistranspordi, rattaliikluse ja jalakäijate ühenduste parendamisele.

Detailplaneeringu koostamisel ja järgmises projekteerimisetapis tuleb arvestada järgmiste liiklusuuringu soovitusetega:

- Tagada sidusad ja otseteed kergliikumisühendused kooli, lasteaia ja ühistranspordipeatustega, eelistatavalt rohekoridoride vormis.
- Riigiteega ristumisaladel eelistada ringristmikke, mis parandavad liiklusohutust ja sujuvust.
- Määrata tänavate hierarhia ning kavandada sisetänavad lihtsa kodutäna põhimõttel.
- Rakendada liikluse rahustamise võtteid (künnised, šikaanid, kitsendused, haljastus, tõstetud ülekäigud).
- Vältida parklates tupiklahendusi, eelistades silmuseid, mis lihtsustavad hooldust ja manööverdumist.
- Prügi- ja hooldusautode liikumisteed kavandada suletud ringina, ilma tagurdamisvajaduseta.
- Hoonestusaladel ja ühiskondlike hoonete juures tagada jalgrataste ja mikromobiilsusvahendite parkimisvõimalused ning vajadusel laadimiskohad.
- Soodustada säästvaid liikumisviise (jalgsi, jalgrattaga ja ühistranspordiga liikumine) ning vähendada autokeskset liikuvust.
- Projekteerimisel võib kaaluda maa-aluse parkimise või varjendite rajamise võimalust.

Projekteerimisetapis tuleb pöörata erilist tähelepanu liikumiskeskkonna turvalisusele ja liikluse rahustamisele. Täpsemad tingimused liiklusteede projekteerimiseks määratakse detailplaneeringu koostamise käigus.

5 VASTAVUS STRATEEGILISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE

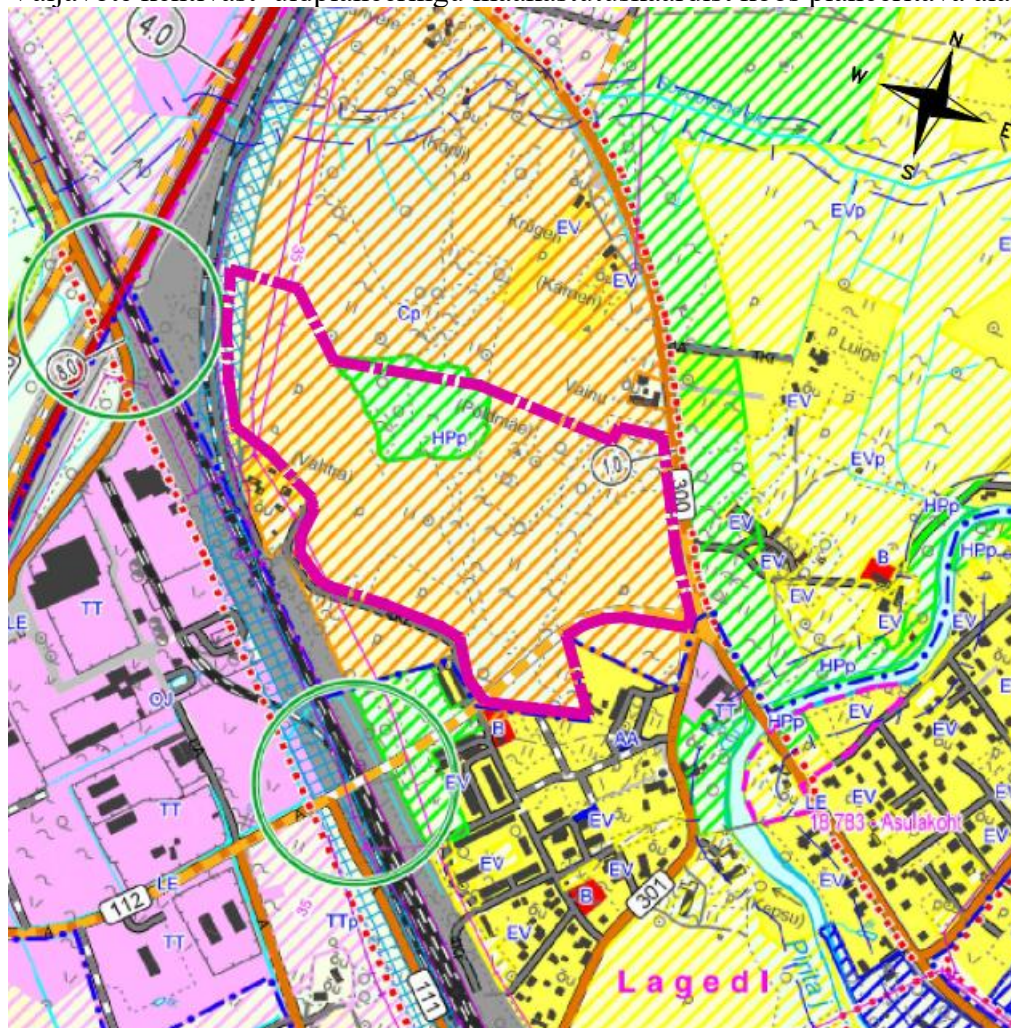
Planeeritaval alal ei ole kehtivaid detailplaneeringuid

Alal kehtib Rae valla üldplaneering (edaspidi üldplaneering). Vastavalt kehtivale üldplaneeringule asub detailplaneeringuala tiheasustatud alal osaliselt perspektiivse keskusemaa ja osaliselt perspektiivse haljasala ja parkmetsa maa juhtotstarbega maa-alal, kus on detailplaneeringu koostamise kohustus.

Üldplaneeringu kohaselt mõistetakse keskusemaana valla keskust tähistavat segaehitusala, kus tihedalt põimuvad erineva maakasutusega alad. Aladel on lubatud nii elamuehituse arendamine, kaubandus- ja teenindusettevõtete ning avalikke teenuseid pakkuvate asutuste rajamine kui ka sellise tootmistegevuse arendamine, millega kaasnevad olulised negatiivsed mõjud ei välju krundi piiridest ja millega ei tõuse rasketranspordi liiklustihedus elamute kontaktvööndis.

Haljasala ja parkmetsa maade alla kuuluvad peamiselt tehiskeskkonda ja tiheasustusaladesse jäävad rohelised alad, mis täidavad nii vabaõhu, puhkekoha kui ka ökoloogilise puhvertsooni funktsiooni.

Väljavõte kehtivast üldplaneeringu maakastutuskardist koos planeeritava ala piiriga:



Skeem 1. Lilla katkendjoon tähistab detailplaneeringuala. Cp- on perspektiivse keskusemaa, HPp – on perspektiivse haljasala ja parkmetsa maa juhtotstarbega maa-ala.

Detailplaneeringuga nähakse ette kaasaegne ja kvaliteetne elamu- ning ärikeskkond koos ühiskondlike hoonete ja rekreatsioonialadega. Kavandatav elamu- ja ärikeskkond vastab keskusemaa juhtotstarbele, kus on ette nähtud elamuehitus, äri- ja teenindusfunktsioonid ning ühiskondlikud hooned. Samuti on planeeringualasse kavandatud rekreatsioonialad ja haljasalad, mis täidavad vabaõhu- ja puhkeala ning ökoloogilise puhvertsooni funktsiooni, vastates üldplaneeringus haljas- ja parkmetsa maa otstarbele.

Detailplaneeringu lahendus vastab kehtivale üldplaneeringule.

Koostanud: Ivo Rebane

Nadja Bruk

II JOONISED

1. Situatsiooniskeem
2. Planeeringu kontaktvööndi analüüsiskeem
3. Põhijoonis

III LISAD

1. Lagedi keskusala DP teede eskiis
2. Dendroloogiline inventeerimine
3. Radoonisisalduse mõõtmise raport
4. Liiklusuuring
5. Illustratsioonid

IV MENETLUSDOKUMENDID

1. Taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks Rae Vallavalitsusele, 09.09.2021
2. Leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks, detailplaneeringu kohase avaliku ruumi ja taristu väljaehitamiseks ning avaliku ruumi üleandmiseks Rae vallale ja Rae valla sotsiaalobjektide ehitamise toetamiseks, 18.10.2022
3. Transpordiameti 24.11.2022 kiri nr 7.2-2/22/25532-2 „Seisukohtade väljastamine Lagedi keskuseala detailplaneeringu koostamiseks“
4. Rae Vallavalitsuse 27.12.2022 korraldus nr 2210 „Lagedi keskuseala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“