|  |
| --- |
| Tellija:  Rae vald  Aruküla tee 9, 75301 Jüri alevik  Rae vald, Harju maakond  e-mail: info@rae.ee, tel. 605 6750  Koostaja:  Sala Terrena OÜ  Liiva tee 2, 75303 Lagedi  Rae vald, Harju maakond  info@salaterrena.ee, tel 5110394 |
| **LAGEDI ALEVIKU KOOLI TÄNAV 18D**  **KINNISTU JA LÄHIALA**  **DETAILPLANEERING**  Töö nr |



|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| Koostamise kuupäev | 2021/07/09 |
| Vastuvõetud: |  |
| Kehtestatud: |  |

|  |  |
| --- | --- |
| Planeeringu ID |  |

|  |
| --- |
| Sala Terrena OÜ  Liiva tee 2, 75303 Lagedi  Rae vald, Harjumaa  T +372 5110394  [ifo@salaterrena.ee](mailto:ifo@salaterrena.ee)  www.salaterrena.ee |

|  |
| --- |
| SISUKORD |

[1. Planeeringu koostamise eesmärk ja alused 4](#_Toc82544242)

[1.1. Planeeringu koostamise eesmärk 4](#_Toc82544243)

[1.2. Rae valla üldplaneering 4](#_Toc82544244)

[2. OLEMASOLEV OLUKORD 5](#_Toc82544245)

[2.1. Planeeritava ala kontaktvöönd 5](#_Toc82544246)

[2.2. Planeeritav ala 6](#_Toc82544247)

[2.2.1. Maaomand planeeritaval alal 6](#_Toc82544248)

[2.2.2. Maa-ala üldiseloomustus 6](#_Toc82544249)

[2.2.3. Tehnovõrgud ja kitsendused 6](#_Toc82544250)

[3. Planeerimisettepanek 6](#_Toc82544251)

[3.1. Alale ehitiste rajamiseks esitatavad nõuded 7](#_Toc82544252)

[3.2. Teed ja parkimine 7](#_Toc82544253)

[3.3. Vesi ja kanalisatsioon 7](#_Toc82544254)

[3.3.1. Veevarustus 8](#_Toc82544255)

[3.4. Elekter 8](#_Toc82544256)

[3.5. Telekommunikatsioon 8](#_Toc82544257)

[3.6. Küte 8](#_Toc82544258)

[3.7. Sademevesi 8](#_Toc82544259)

[3.8. Insolatsioon 9](#_Toc82544260)

[3.9. Tuleohutus 9](#_Toc82544261)

[3.10. Kuritegevuse ennetamine 9](#_Toc82544262)

[3.11. Haljastus ja heakord 10](#_Toc82544263)

[3.12. Jäätmemajandus 10](#_Toc82544264)

JOONISED

1. Situatsiooni skeem
2. Kontaktvööndi skeem
3. Tugiplaan
4. Põhijoonis/ESKIIS M 1:500

# Planeeringu koostamise eesmärk ja alused

Kooli tänav 18d kinnistu (tunnus: 65301:013:0025) asub Harju maakonnas,Rae

vallas, Lagedi alevikus. Kinnistu sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

## Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada olemasolev elamumaa kinnistu kaheks elamumaa sihtotstarbega kinnistuks, üheks transpordimaasihtotstarbega kinnistuks, määrata elamumaa kinnistutele ehitusõigus ning hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus. Planeeringuala suurus on ligikaudu 3626m2.

Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid, dokumendid ja uuringud:

1. Rae valla üldplaneering (21.05.2013);
2. Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017- 2028;
3. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
4. Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
5. Lagedi Kooli tn 18d topo-geodeetiline alusplaan, OÜ SBB töö nr 10-08-21

## Rae valla üldplaneering

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462 kehtestatud Rae valla üldplaneeringuga, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on määratud elamumaa. Planeeritav krunt asub olemasoleval tiheasustusalal. Planeeringuga ei muudetakse kinnistu praegust sihtotstarvet (maatulundusmaa 100%).

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| |  | | --- | |  | |  | | **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** detailplaneeringu ala | |

Skeem 1. Väljavõte Rae valla üldplaneeringu joonisest (allikas: http://gis.rae.ee)

# OLEMASOLEV OLUKORD

## Planeeritava ala kontaktvöönd

Planeeritav ala asub Lagedi alevikus, riigimaantee 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi tee äärsel alal. Läheduses asub Lagedi Kooli, lasteaed, keskusehoonesse ja pood, kuhu viib olemasolev kergliiklustee.

|  |
| --- |
|  |
|  |

Skeem 2 Väljavõte Rae valla üldplaneeringust (allikas: Rae valla GIS portaali detailplaneeringute rakendus)

Ümberkaudsetel aladel on nii elamu-,sotsiaal- kui ärimaad.

|  |
| --- |
|  |
|  |

Skeem 3 Kontaktvööndi skeem (allikas: Rae valla GIS portaali detailplaneeringute rakendus)

Tegemist on järjest tiheneva asustusega elamupiirkonnaga, kavandatud hooned asuvad olemasolevate hoonetega sarnasel ehitusjoonel.

## Planeeritav ala

Detailplaneeringuga planeeritav ala koosneb ühest kinnistust: registriosa 2622202; (kü nr 65301:013:0025) pindala 4103,5 m2; sihtotstarve 100% maatulundusmaa ja ühe kinnistu osast: Kooli tee 18c (kü nr 65301:013:0497), kogupindala 13423 m², planeeringusse kaasatav osa ca 725 m2, registriosa 14060302, 100%. ühiskondlike ehitiste maa

### Maaomand planeeritaval alal

Planeeritava kinnistu omanik on Eve Värk

### Maa-ala üldiseloomustus

Planeeritav ala asub Lagedi alevikus riigimaantee11300 Lagedi-Aruküla-Peningi tee äärsel alal. Läheduses asub Lagedi Kool. Juurdepääs planeeritavatele elamumaa kruntidele nähakse ette Kooli teelt (riigimaantee 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi).

Planeeritava ala moodustab: Lagedi aleviku Kooli tänav 18d kinnistu, suurusega 4103,5 m2, katastritunnus 65301:013:0025 (pindala 3306 m²), registriosa nr4141102, sihtotstarve 100% matulundusmaa, lisaks on varasema planeeringuga alale ligipääsulks kavandatava liiklusmaa jaoks osa eraldamine Kooli tee 18c (kü nr 65301:013:0497) kinnistust. Lähiahialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks. Lagedi aleviku Kooli tänav 18d kinnistul hooneid ei paikne. Maa-ala on hooldatud. Kõrghaljastus puudub.

### Tehnovõrgud ja kitsendused

Planeeritava alal ja selle lähipiirkonnas alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

* tänavakaitsevöönd äärmise sõidu raja servast on 10 m;
* nõrgalt kaitstud põhjaveega ala;
* kõrge radoonisisaldusega pinnas (150 – 250 kBq/m³);
* Tallinna Lennuvälja piirangupinna vöönd.
* Elektripaigaldise kaitsevöönd
* Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd 2+2m;

Riigi tee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lh 3 kui see ei vähenda ehitise ohutust.

**Teed**

Juurdepääs planeeritavale alale on Lagedi-Aruküla-Peningi teelt (tee nr 11300).

**Planeeritava ala reljeef**

Planeeritavate ala maapind on tasane. Absoluutkõrgused jäävad 37,05 m ja 38,11 m vahele. Planeeritav alal on kalle edela suunas.

**Hooned**

Planeeritaval alal hoonestus puudub.

**Haljastus**

Valdav osa alast on hooldatud rohumaa, kõrghaljastus puudub.

# Planeerimisettepanek

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse jagada olemasolev kinnistu kaheks üksikelamumaa sihtotstarbega kinnistuks ja üheks transpordimaa sihtotstarbega kinnistuks. Määrata ehitusõigus, lahendada ligipääsud ja haljastus.

## Alale ehitiste rajamiseks esitatavad nõuded

Hoone rajamiseks tuleb koostada nõuetekohane ehitusprojekt ja taotleda ehitusluba

kohalikust omavalitsusest. Eluhooneid mitte paigutada elektriõhuliini kaitsevööndisse.

Hoonetele esitatavad nõuded:

* Maksimaalne krundi täisehitusprotsent 15%
* Hoonestusviis – lahtine
* Lubatud hoonete arv –üks põhi ja 2 abihoonet (1+2)
* Lubatud põhihoone korruselisus – kuni 1 korrust
* Lubatud põhihoone maksimaalne kõrgus –kuni 8m
* Lubatud abihoone korruselisus – 1 korrus
* Lubatud abihoone maksimaalne kõrgus –kuni 5m
* Katuseharja suund – soovitavalt teega paralleelselt või risti
* Lubatud katusekalded 15-40°. Kõrvuti püstitatavate majade puhul on keelatud kasutada suuri katusekalde erinevusi. Väikese katusepinnaga abihoonetel võib katusekalle olla 0-45.
* Välisviimistlusmaterjalid – arvestada olemasoleva,piirkonda sobiva hoonestusega, mitte kasutada plekist ja plastikust fassaadikatet, eelistada looduslikke materjale.
* Hoonete värv valida piirkonna olemasoleva hoonestusega harmoneeruv.
* Arvestada kontaktvööndi alal üldiselt väljakujunenud hoonestuslaadiga.
* Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav.
* Kasutada ja omavahel kombineerida kahte erinevat materjali ja liigendatud fassaadi.
* Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun)
* Lubatud väikseim tulepüsivusklass – TP 3, tulepüsivusklassi täpsustada hoonete
* projekteerimise käigus;’
* Parkimine lahendada omal krundil
* Jäätmete kogumine näha ette krundi territooriumil.
* Piirdeaiad – Lubatud on puidust lattaed või võrkpiire hekiga, kinnistute vahel võib olla võrkpiire. Piirdeaia kõrgus on kuni 1,5 m, lähtuda naaberkinnistutega harmoneeruvatest lahendusest.
* Abihoone ja piire peavad harmoneeruma eluhoone arhitektuuriga.
* Aluspinnaga kohtkindlalt ühendatud piirdeaede asukohad on toodud planeeringu põhijoonisel.

## Teed ja parkimine

Moodustatavale hoonestamata elamumaa krundile rajada ligipääs Lagedi kooli tänavalt (tee nr 11300).

Parkimine lahendada omal krundil. Minimaalselt 2 parkimiskohta eluhoone kohta.

Tugevdatud alusel parkimiskohad täpsustada hoone ja/või haljastuse projektiga.

Kavandatav liiklusmaa POS 3 kinnistu anda üle Rae vallale.

## Vesi ja kanalisatsioon

Detailplaneeringu tehnovõrkude lahendus lahendatakse tehniliste tingimuste alusel edasise planeerimise käigus.

### Veevarustus

Detailplaneeringu tehnovõrkude lahendus lahendatakse tehniliste tingimuste alusel edasise planeerimise käigus.

## Elekter

Detailplaneeringu tehnovõrkude lahendus lahendatakse tehniliste tingimuste alusel edasise planeerimise käigus.

## Telekommunikatsioon

Sidelahendused projekteerida lokaalselt vastavalt valitud teenusepakkuja nõuetele. Vajadusel koostada vajalik projekt ja hankida nõuete kohased kooskõlastused.

## Küte

Küte lahendada lokaalselt. Eelistada keskkonnasõbralikku küttesüsteemi, Näiteks kaaluda analüüsida maaküttet rajamise võimalusi. Maakütte puhul peab tegevus vastama keskkonnaministri 09.07.2015 määrusele nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“. Maakütte rajamineei tohi seada piiranguid naaberikinnistute kasutamisele.

## Sademevesi

Sademevesi immutada omal krundil. Tagada vee äravool hoonete ja rajatiste vundamentidelt vertikaalplaneerimisega. Vajadusel rajada sademeveedrenaaž ja vihmapeenrad. Drenaaž ja vihmapeenrad projekteerida hoone või haljastusprojekti koosseisus.

Vastavalt veeseaduse (VeeS) § 129 lg-tele 1 ja 3 tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist saasteainetega. Suublasse juhitav sademevesi peab vastama VeeS § 129 lg 5 alusel kehtestatud sademevee saasteainesisalduse piirväärtustele.

Sademeveest vabanemiseks kasutatavaid looduslähedasi lahendusi, nagu rohealasid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist saasteainetega, ei käsitata sademevee suublasse juhtimisena VeeS tähenduses.

Optimeerida ärajuhitavat sademevee vooluhulka järgmiste võimalike meetmetega:

* Sademevee kokkuvooluaja pikendamine sademevee juhtimisega üle murupindade,
* et vähendada vooluhulga tippe ja üleujutusohte
* Võimalusel juhtida katustelt ja tänavatelt voolav sademevesi immutusaladele,
* madalatesse imbtiikidesse. Kasutada sademevett kastmisveeks
* Sademevee immutamine kinnistul
* Sademevee juhtimine teedeäärsetele murupindadele (sobivates kohtades kõnniteede ja ka teede kallete muutmine selliselt, et vähemalt osa sademeveest voolaks haljasaladele) • Sademevee juhtimine kõvapindadele üle murupindade, mis pikendab kokkuvoolu aega
* Sademevee maksimaalne rakasutamine, pikemas perspektiivis osaliselt olmeveena (tualettide loputusvesi, pesupesemine jne, eelduseks majasiseselt kahe erineva torustiku olemasolu)

## Insolatsioon

Hooned projekteerida ja rajada nii, et eluruumides oleks tagatud katkematu insolatsioon vähemalt 2,5 tunni pikkuselt ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini vastavalt Eesti Vabariigis kehtivale standardile EVS 894:2008+A2:2015. „Loomulik valgustus elu -ja bürooruumides“ või EVS 938:2019 „Päevavalgus hoonetes. Insolatsiooni arvutamisel kasutatav kuupäev“ ja EVS - EN 17037:2019 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.

## Tuleohutus

Tuleohutus nõuete seadmisel on lähtutud 05.05.2010 vastu võetud Tuleohutuse seadusest, Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 ja standardist EVS 812-6 Ehitise tuleohutus.

Põlevmaterjali ladustamise nõuded:

Põlevmaterjali ei tohi hoida ehitises, selle all või vahetus läheduses selliselt, et seepõhjustaks tuleohu või raskendaks päästetööd.

Jäätmete hoiukoht peab paiknema põlevmaterjalist või süttiva pinnakihiga ehitisest või mis tahes tulepüsivusega ehitise välisseinas olevast ukse-, akna- või muust avast ohutus kauguses.

Põlevmaterjali peab piiratud või tähistatud kinnisasjal, ehitises või ruumis paigutamavastavalt ohtlike ainete hoidmise ühtesobivusele.

Põlevmaterjali ladustamine või mootorsõiduki või muude sõidukite parkimine ehitiste vahelise tuleohutuskuja alal ei tohi ehitistele tekitada täiendavat tuleohtu ega takistada päästetööd.

Elamu või korteri omanik peab elamu või korteri vähemalt ühe ruumi varustama autonoomse tulekahjusignalisatsioonianduriga.

Hoonete vaheline tuleohutuskuja on lahendatud hoonestusala määramisega kinnistu piirist 4m kaugusele. Hoonete vaheline summeritud kuja räästast räästani peab olema vähemalt 8m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8m, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.

## Kuritegevuse ennetamine

Lähtuda EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine ja CPTED käsiraamat politseinikele.

Kuritegevuse ennetamiseks rakendada järgmiseid meetmeid:

* tagada uste ja akende lukustamisvõimalus;
* hoida ala hooldatuna;
* paigaldada liikumisanduri ja turvaautomaatikaga välisvalgustus;
* elamukrundid piirata piirdeaedadega;
* kõrghaljastus on soovitav kujundada nii, et lehtpuude võra algaks 2,5 m kõrgusel
* maapinnast;
* põõsad on soovitav kujundada kuni 2,5 m kõrguseks;
* kujundada selge ja piiritletud juurdepääs hoonele;
* võimalusel kasutada hoone lähedastel aladel (akende all) dekoratiivkruusast
* pinnakatet.

## Haljastus ja heakord

Väärtuslik kõrghaljastus säilitada. Krundi iga 300 m2 kohta on ette nähtud üks puu, mille täiskasvanud kõrgus on minimaalselt 6 m.

Uushaljastuse rajamisel lähtuda järgmistest nõuetest:

* valida Eesti kliimasse sobivad liigid ja sordid;
* taimeliikide ja sortide valimisel lähtuda nende täiskasvanud maksimaalsest
* suurusest;
* taimede valimisel lähtuda kvaliteedinõuetest, taime juure ja maapealse osa suurus
* peab olema omavahel proportsioonis, taim peab olema terve ja oma liigile ja sordile
* omaste tunnustega;
* puittaimel ei tohi olla keerdjuurt ega tüvekahjustusi;
* tagada taimedele vajalik kasvupinnase maht;
* tagada taimedele vajalik kastmisvee hulk;
* tagada taime kasvuks vajalik ruumi ja valguse vajadus ning pinnase sobivus;
* istutuste rajamisel trasside või sillutatud pinnase lähedusse näidata projekti joonisel
* istutusala läbilõige ja vajalikud meetmed;
* projektis kirjeldada taimede toestamise ja istutusjärgse hooldamise meetmed;
* soovitavalt projekteerida vähese hooldusvajadusega mitmerindelised istutusalad,
* mille liikide valikul lähtuda loodusliku mitmekesisuse säilitamise põhimõtetest.

Olemasolevad, säilitatavad puud kaitsta ehitustööde ajaks, minimaalne kaitstava ala suurus on võra projektsioon maapinnas +1,5m (liidetuna projektsiooni raadiusele). Ehitustööde käigus rikutud pinnas ja muru taastada.

Näha ette lume ladustamise alad nii, et puittaimeid ei kahjustata.

Sügava juurestikuga puittaimi ei tohi kavandada tehnovõrkude peale, ega nende kujadesse. Arvestada tuleb täiskasvanud puu juurestiku mõõtmeid, et vältida juurte võimalikku kasvamist torustikesse ja kaablitesse.

Planeeritavate kinnistute raudtee poolset külge ei ole vaja tarastada, sest raudtee on planeeringu alast eraldatud tee valliga (Lagedi jaama tee nr 11111) ja on teisel pool valli juba planeeritava ala ulatuses tarastatud.

## Jäätmemajandus

Olmeprügi kogumine näha ette omal krundil. Kinnistute väravate lähedusse paigaldada sorteeritud jäätmete konteinerid, tugevdatud alusel. Jäätmekäitlus lahendada vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale.

Kui konteiner asub naaberkinnistu piirile lähemal kui 3 m on vajalik naabri kooskõlastus. Konteineri soovituslik asukoht on näidatud joonistel 4 ja 5.

Ehitusperioodil tekkivad jäätmed koguda materjalide liikide kaupa: mitteohtlikud, ohtlikud ja taaskasutatavad. Jäätmekäitluse korraldab ja selle eest vastutab ehituse peatöövõtja. Ehitusjäätmed koguda sorteeritult ja vedada ära ehitusjäätmete kogumiskohtadesse.

sload, vastavalt kehtivale õigusaktidele.