



Alale ehitiste rajamiseks esitatavad nõuded:

- Hoone rajamiseks tuleb koostada nõuetekohane ehitusprojekt ja taotleda ehitusluba kohalikul omavalitsusest.
- Maksimaalne krundi täisehitusprotsent 20%
- Lubatud ehitisealune pind 400-m² (sisaldab nii ehitusloa kohustuslike, kui mitte ehitusloa kohustuslike, põhi- ja abihoonete pinda kokku)
- Hoonestusviis – lahtine
- Hoone ±0.00 = 36.2-36.8 m
- Lubatud hoonete arv – üks põhihoone ja kuni kaks abihoonet
- Lubatud põhioone korruselisus – kuni 2 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus. Maa-alusel korrusel ei ole lubatud rajada eluruume
- Lubatud abihoonete korruselisus – 1 maapealne korrus
- Lubatud põhioone maksimaalne kõrgus – kuni 8m
- Lubatud abihoonete maksimaalne kõrgus – kuni 5m
- Katuseharja suund – soovitatavalt teega paralleelselt või risti
- Lubatud katusekalle katuse kalle 15-40°, valida kontaktkvõndis paiknevate elumete katuste valdavast põhikaldast lähtuv lahendus
- Hoone vormikeel ja viimistlus – arvestada kontaktkvõndi arhitektuurse vormikeelega ning kasutada sellele sobivaid lahendusi. Võib kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale, järgida kontaktkvõndi üldist lahendust. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Hoonete välisviimistluses kasutada looduslike ja loomulikke värvi toone. Abihooned ja piirded peavad sobituma põhioonega. Kavandatav hoonestus ei tohi erineda naaberkiinnistute paiknevast hoonestusest järsult.
- Lubatud väikseim tulepüsviklass – TP 3, tulepüsvikklassi täpsustada hoonete projekteerimise käigus
- Parkimine lahendada omal krundil (min 5 parkimiskohta)
- Üle 10 parkimiskoha kavandamisel on ehitusseadustiku kohaselt vajalik kavandada elektriutude laadimistaristu
- Planeeringu koosseisus kavandatavad riigiteega ristuvad tehnoõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil
- Jäätmete kogumine näha ette krundi territooriumil
- Piirdeaiad – Lubatud on võrkpiire hekiga (mis on piirdega sama kõrge), kiinnistute vahel võib olla võrkpiire. Piirdeaiad kõrgus on kuni 1,5 m, lähtuda naaberkiinnistutega harmoneeruvatest lahendustest. Piirdeaiad rajada kiinnistu piirile, piirdeaiad väljastpoolt kooskõlastada naaberkiinnistu omanikuga. Väravad ei tohi avaneda tee poole.
- Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“) ning arvestada aastal 2020 kehtima hakanud ligiüldenergiahoone projekteerimismäärustega.
- Hooned projekteerida vastavalt standardile EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest ja vastavalt standardile EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- Hoone eskisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.
- Krundi hoonestuse, parkimise, jäätmete kogumise ja haljastuse asukoht on põhimõtteline ja lahendatakse edasistel projekteerimisel.
- Hoonete asukoht ja orientatsioon tuleb valida sellisel, et ka olemasolevas naaberhoones oleks tagatud piisav insulatsioon.
- Hoonete ehitusjoon on valitud naaberkrundide põhioone asukoha järgi. Kuna ehitusjoon piirkonnas ei ole ühtlane, siis parkimiskohtadele piisava ruumi tagamiseks on lähtutud Jõe tn 5 krundi põhioone ehitusjoonest.
- Arjpinna kasutamine ei tohi häirida piirkonna elumuid
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Nõuded kaevetööde tegemisel:

- Valminud projekt kooskõlastada Muinsuskaitseametiga. Projekti kooskõlastus võib toimuda ehitusloa- või ehitusteatise menetluse käigus.
- Enne kinnismälestise alal ja mälestise kaitsevööndis planeeritud tööde algust esitada Muinsuskaitseametile tööde tegemise teatis (MuKS § 59 lg 3; <https://register.muina.ee/public.php?menuID=worknotice>). Teatise esitamine Muinsuskaitseametile ei ole vajalik, kui projekt on eelnevalt ametiga kooskõlastatud.
- Kogu projekti alal peab kaevetöödel arvestama arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihki ilmsiks tuleku võimalusega. Muinsuskaitseametist tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja sellisel juhul kohustatud tööd katkestama, jätma leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.
- Võimalusel minna kaevetega maapinna sisse minimaalselt ja kavandada hoonestusala täitmine sellisel, et ei ületata naaberelamukrundi maapinna kõrgust.
- Arvestades arheoloogilise eeluuringu tulemusi, tuleb edasistel kaevetöödel kaasata arheoloog (uuringumeetod: arheoloogiline jälginine).

Andmed krundide moodustamiseks				
pos nr	krundi planeeritud sihtotstarve	krundi planeeritud suurus m ²	moodustatakse kiinnistust	senine sihtotstarve (vastavalt katastrirüksuse liigile)
1	EP60/A40	2093	65301:013:0504	M
2	ML90/V10	2120	65301:013:0504	M

Märkused:

1. Alusplaanina kasutatud SBB OÜ töö nr T-12-24 koordinaadid L-EST 97 süsteemis, kõrgused EH-2000 süsteemis, plaanile kantud digitaalsed katastrirüksuste piirid saadud Maa-ametist 27.02.2024 kihli PIIR esitatud piirjoonte asukohad on informatiivsed

positsiooni number	tunnus	servituudi vajadus
1	65301.013.0504	1. Kavandatava elektriikaabli kaitsevööndi (1+1m) krundile jäävas ulatuses seada servituut võrguvaldaja kasuks. 2. Kavandatavate uhiise vee- ja kanalisatsioonitorude kaitsevööndile (2+2m) krundile jäävas ulatuses seada servituut võrguvaldaja kasuks. 3. Pos2 ligipääsuks vajaliku ala ulatuses seada servituut pos2 omaniku kasuks. 4. Avalikult kasutatavate jäätmekonteinerite alale seada IKO Rae valla kasuks.
2	65301.013.0504	1. Kavandatava elektriikaabli kaitsevööndi (1+1m) krundile jäävas ulatuses seada servituut võrguvaldaja kasuks. 2. Kavandatavate uhiise vee- ja kanalisatsioonitorude kaitsevööndile (2+2m) krundile jäävas ulatuses seada servituut võrguvaldaja kasuks.

Lisaks seada servituudid kõikidele planeeritavatele tehnorajatistele, mis jäävad välja poole planeeringuala vastava tehnorajatise kaitsevööndi ulatuses tehnorajatise valdaja kasuks. Servituudid alad täpsustada, peale rajamist, teostusjoonide baasil.

LEPPEMÄRGID

- PLANEERITAVA ALA PIIR
- OLEMASOLEVA KATASTRIRÜKSUSE PIIR
- MOODUSTATAVA KRUNDI PIIR
- ÜKSIKELAMU MAA ÄRIMAA KÕRVALFUNKTSIOONIGA KUNI 40%
- EP 60/A40
- M 90/V10
- MUU HALJASMAA JA VEEKOGUDE MAA
- PLAN HOONESTUSALA
- PLAN EHTISUJON
- PLAN HOONE SOOVITUSLIK ASUKOHT
- MOODUSTATAVA KRUNDI POSITSIOONI NUMBER
- E 60/A40
- 8/5 400 1+2
- 2/1 -1 2093m²
- PAÄS PLAN ALALE
- PLAN MAHASÖIT JA PARKIMISALA
- PLAN VEETORU VÕIMALIK ASUKOHT
- PLAN KANALISATSIOONITORU VÕIMALIK ASUKOHT
- PLAN KINNISTU SISESE MADALPINGE ELEKTRI MAAKAABLI VÕIMALIK ASUKOHT
- PLAN 0.4KV MADALPINGE ELEKTRIMAAKAABLI VÕIMALIK ASUKOHT
- PLAN EL LIITUMIS- JA JAOTUSKILP
- PLAN TEHNORAJATISE KAITSEVÖÖND
- PLAN SADEVEE VOOLUSUUNAD
- AVALIKU JÄÄTME SORTEERITAI KOGUMISE KONTEINERITE SOOVITUSLIK ASUKOHT
- ELAMU PRÜGIKONTEINERI SOOVITUSLIK ASUKOHT
- SÄILIV PUU JUURESTIKU KAITSEALAGA ELAMU JA ÄRIMAA KRUNDIL
- EHTITUSE AEGSE SÄILITATAVATE PUUDE KAITSEKS RAJATAVA AIA ASUKOHT
- PERSP KÕRGAJASTUS
- PERSP HEKK
- PERSP LIKVIDEERITAV ELEKTRI MAAKAABEL
- OLOL PUU/PÕOSAS
- OLOL HOONE
- OLOL KASVUHOONE
- PERSP ELEKTRILIN
- OLOL ELEKTRI MAAKAABEL
- OLOL SIDETRASS
- OLOL ÜK KANALISATSIOONITORU KAEVUGA
- OLOL ÜV VEETORU KAEVUGA
- OLOL TEHNORÖRGU KAITSEVÖÖND
- OLOL TEE
- OLOL PUURKAEV KAITSEVÖÖNDIGA R=50m, KAITSEVÖÖNDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK 30m.
- KINNISMÄLESTIS ASUKOHT KAITSEVÖÖNDIGA (kv ulatus 50m mälestise piirist)
- PIRITA JÕGI/Lõheiste kudemis- ja etulpaigad KLO30002558
- PIRITA JÕE KALLASTADA 4m
- PIRITA JÕE VEEKAITSEVÖÖND (10m)
- PIRITA JÕE EHTISKEELUVÖÖND (50m)
- PIRITA JÕE PIIRANGUVÖÖND (100m)
- TEEKAITSEVÖÖND
- LAGEDI BUSSIRING
- OLOL TULETÕRJEVEE HÜDRANT NR 607 TOORRAADIUSEGA 150m
- PLAN PIIRE
- PLAN VÄRAV
- PERSP ÜLEKÄIGURADA
- PERSP ÜLEKÄIGUKOHT
- PERSP JAJG- JA JALGRATTATEE
- AVALIKELE PRÜGIKONTEINERITELE SEATAV IKO ALA
- LUMELADUSTUS JA SADEVEE IMMUTUSALAD
- POS 2 LIGIPÄÄS MILE ULATUSES SEADA SERVITUUT
- NÄHTAVUSKOLMNURK / PANORAAMPEEGEL

JÕE TN PIIRKONNA REKONSTRUEERIMISPROJEKTIGA (Esprii OÜ töö nr 220707) PROJEKTEERITUD. Projekteeritud on tänaseks projekti kohaselt välja ehitatud

- SÕIDUTEE
- KERGLIKLUSTEE
- KÕRGUSJOOED
- TÄNAVALGUSTUSE POST
- TÄNAVALGUSTUSE KAABEL / KAABLIKAITSE TORU

Haljastuslikud objektid:

- II väärtusklass (väärtuslik)
- III väärtusklass (oluline)
- IV väärtusklass (väheväärtuslik)
- V väärtusklass (likvideeritav)
- puudub looduses

× LIKVIDEERITAVAD HALJASTUSLIKUD OBJEKTID: OBJEKT NR 11 OBJEKT NR 25 likvideerida POSi ulatuses

EL LIITUMINE üle 50 A peakaitse korral Ala jaam Lagedi koolimaja (Rae) Asub Koali tänav LI kiinnistul.

Krundide ehitusõigus										
pos nr	planeeritud krundi pindala m ²	lubatud suurim ehitisealune pind m ²	lubatud suurim maapealne korruselisus põhioone/abihooone	lubatud suurim hoone kõrgus m põhioone/abihooone	lubatud suurim maa-alune korruselisus (ei ole lubatud rajada eluruume)	lubatud suurim hoone arv krundil põhioone/abihooone	tulepüsvikklass	parkimiskohtade arv mootorsõidukjalgratas	arhitektuurinõuded	piirangud
1	2093	400	2/1	8/5	1	1/2	TP3	10/12	katusekalle 0-45°, muud nõuded vt seletuskiri	vt seletuskiri
2	2120	0	0	0	0	0	0	0	katusekalle 0-45°, muud nõuded vt seletuskiri	vt seletuskiri

Töö nimetus	Lagedi alevik Jõe tn 1 kiinnistu ja lähiala detailplaneering		DP koostamise korraldaja	Huvitatud isik
Joonise nimetus	Põhijoonis		Rae vaid Aruküla tee 9, Jüri alevik 75301 Tel: 605 6750 Kontakt: info@rae.ee	TKV OÜ Mai tn 21/1, Nõmme linnaosa, 11621 Tallinn, Harju maakond Kontakt: marekc@hot.ee
Töö teostaja	SALA TERRENA OÜ	www.salaterrena.ee	Kuupäev	Töö nr
Reg nr: 12902009 Address: Liiva tee 2 Lagedi 7530, Harjumaa Info@salaterrena.ee Tel: 5110394	Assistent Grete-Loviis Saar Diplomeeritud sisearhitekt	Maastikuarhitekt Eneli Niinepuu Võllatud maastikuarhitekt tase 7 Kutsetunnistus nr 155388	29.12.2025	DP1282
			Mõõtkaava 1:1000	Joonise nr 4