



Detailplaneeringu koostamise korraldaja:

Rae vald

Address: Aruküla tee 9, Jüri alevik, 75301

Tel: 605 6750

Kontakt: info@rae.ee

Koostaja:

Sala Terrena OÜ

Liiva tee 2, 75303 Lagedi

Rae vald, Harju maakond

info@salaterrena.ee, tel 5110394

Huvitatud isik:

TKV OÜ

Mai tn 21/1, Nõmme linnaosa,

11621 Tallinn, Harju maakond

e-post: marekc@hotmail.ee

LAGEDI ALEVIKUS JÕE TÄNAV 1 KINNISTU DETAILPLANEERING

Planeeritaval kinnistul asub arheoloogiamälestis Asulakoht reg-nr 18783



SALA TERRENA OÜ

KovID DP1282

PlanID

Kuupäev 31.08.2026

SALA TERRENA OÜ

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED	5
1.1. Rae valla üldplaneering	6
1.2. Vastavus detailplaneeringu lähteseisukohtadele	6
2. OLEMASOLEV OLUKORD	8
2.1. Planeeritava ala kontaktvöönd	8
3. PLANEERIMISETTEPANEK.....	10
3.1. Alale ehitiste rajamiseks esitatavad nõuded.....	10
3.2. Teed ja liiklus	12
3.3. Veevarustus ja kanalisatsioon	13
3.4. Elektrivarustus	14
3.5. Sidevarustus	15
3.6. Soojavarustus.....	15
3.7. Sademevesi.....	16
3.8. Insolatsioon	16
3.9. Müra, vibratsioon ja saaste.....	16
3.10. Radooniohutus.....	18
3.11. Valgustus.....	18
3.12. Tuleohutus.....	19
3.13. Vertikaalplaneerimine.....	19
3.14. Servituudi vajadus	20
3.15. Kuritegevuse ennetamine.....	20
3.16. Haljastus ja heakord.....	20
3.17. Nahkhiirte sõbralikud lahendused	22
3.18. Muinsuskaitse	23
3.19. Põhjavee kaitstus	24
3.20. Jäätmemajandus	24
3.21. Mõju keskkonnale ja keskkonnatingimusi tagavad nõuded.....	25
4. PLANEERINGU ELLUVIIMINE.....	25
4.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise kirjeldus.....	25
4.2 Avariolukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused	26

SALA TERRENA OÜ

4.3 Planeeringu elluviimise tegevuskava ja planeeringu ellu viimiseks vajalikud kokkulepped.....	26
--	----

JOONISED

1	Situatsiooni skeem	Skeem
2	Kontaktvööndi skeem	Skeem
3	Tugijoonis	M1:1000
4	Põhijoonis	M 1:1000

LISAD

SALA TERRENA OÜ

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED

Planeeringuala moodustab: Lagedi alevik Jõe tn 1 katastriüksus suurusega 4213 m², kaastritunnus 65301:013:0504, registriosa nr 14177702, sihtotstarve 90% elamumaa ja 10% veekogude maa.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Jõe tn 1 kinnistu jagamine elamu- ja ärimaa (vähemalt 60% elamu- ja kuni 40% ärimaa) ning maatulundus- ja veekogude maa sihtotstarbelisteks kruntideks. Elamu- ja ärimaale ette näha ehitusõigus elamu- ja ärihoone ning abihoonete püstitamiseks ning määrata ehitus- ja hoonestustingimused, juurdepääsud, tehnovõrgud ja haljastus. Planeeringuala suurus on 4213 m².

Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid, dokumendid ja uuringud:

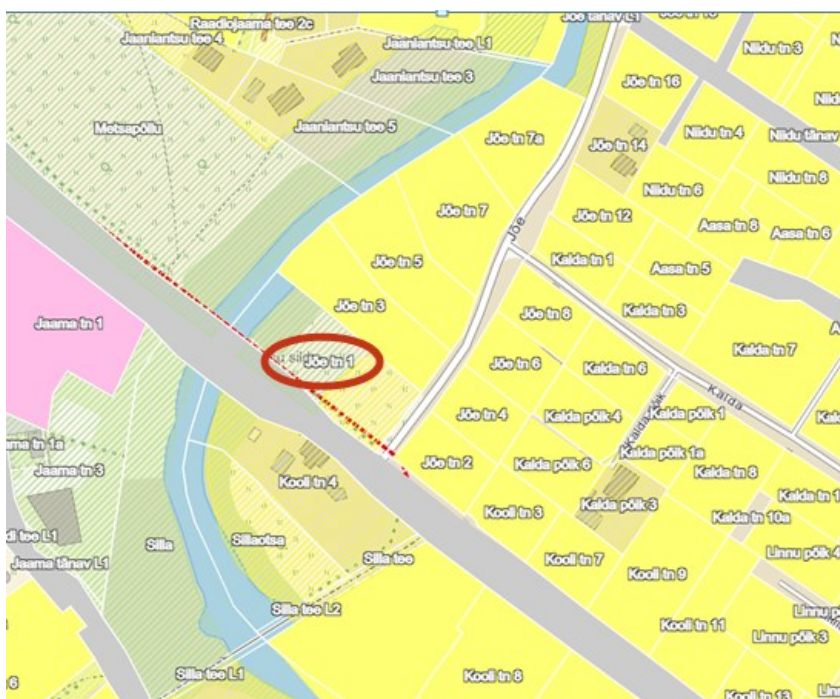
1. Planeerimisseadus;
2. Ehitusseadustik;
3. Siseministri määrus nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded";
4. Siseministri määrus nr 10 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrahoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord";
5. Rae valla üldplaneering (Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsus nr 462);
6. Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas (Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11);
7. Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded (Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18);
8. Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
9. Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
10. Rae valla arengukava muutmine ja vastuvõtmine (Rae Vallavolikogu 20.09.2016 määrus nr 58);
11. Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning sademevee ärajuhtimise arendamise kava aastateks 2024 – 2035;
12. Rae valla jäätmehoolduseeskiri (Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73);
13. Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23);
14. Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13);
15. Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend (Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14);
16. Kontaktvõõndis kehtestatud detailplaneeringud;
17. Muud asjakohased õigusaktid, standardid, normatiivid;
18. Jõe tn 1 topo-geodeetiline alusplaan;
19. Jõe tn 1 haljastuse hinnang;
20. Aruanne arheoloogilistest eeluringutest Lagedi asulakohal (reg-nr 18783; Rae vald/Jüri kihelkond, Harju maakond) 2025. Aastal" (koostaja Gurly Vedru, arheoloog);
21. Lagedi alevik Jõe tn ehitusjärgne kontrollmöödistus „Aamos Atlas OÜ töö nr 154-T-24, teostatud 12.11.2024.
22. Rae Vallavalitsuse 19.12.2024 korraldus nr 1983 „Lagedi alevik Jõe tn 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“.

SALA TERRENA OÜ

1.1. 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 osaliselt perspektiivne elamumaa, osaliselt perspektiivne haljasala ja parkmetsamaa. Detailplaneeringu lahenduses planeeritakse jagada 4213m² suurune kinnistu kaheks, millest Jõe tn poolne (pos 1) saaks vähemalt 60% ulatuses elamumaa sihtotstarbe ja kuni 40% ulatuses ärimaa kõrval sihtotstarbe ja pos 2, mis on Piritä jõe pool, jääb maatulundus- ja veekogude maaks. Elamu ja ärimaa kinnistule seatakse ehitusõigus ühe põhihoone ja abihoonete ehitamiseks. Ärimaa kaassihtotstarbe määramise eesmärk on võimaldada kohalikke elanikke teenindavat väikesemahulist äritegevust aleviku keskses. Vastavalt üldplaneeringule asub planeeritav ala tiheasustuses, mis on määratud detailplaneeringu kohustusega alaks ja on üldplaneeringu kohaselt perspektiivse elamumaa juhtotstarbega.

Detailplaneeringu ala.



Skeem 1. Väljavõte Rae valla üldplaneeringu joonisest (allikas: <https://www.rae.ee/rae-valla-uldplaneering>)

1.2. Vastavus detailplaneeringu lähteseisukohtadele

Detailplaneering on koostatud vastavalt Rae Vallavalitsuse 19.12.2024 korraldusega nr 1983 kinnitatud „Lagedi alevik Jõe tn 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadele“.

Planeering vastab kõigile lähtetingimustes seatud nõuetele, sealhulgas krundijaotuse, ehitusõiguse, haljastuse, tehnovõrkude, liikluskorralduse ja keskkonnatingimuste osas.

SALA TERRENA OÜ

Krundijaotus ja hoonestus

Detailplaneeringuga on Jõe tn 1 kinnistu (katastritunnus 65301:013:0504, pindala 4213 m²) jagatud kaheks krundiks:

Pos 1 – vähemalt 60% ulatuses elamumaa ja kuni 40% ulatuses ärimaa kõrval sihtotstarbega krunt, millele on määratud ehitusõigus ühe põhihoone (elamu- ja/või ärihoone) ning kuni kahe abihoone püstitamiseks;

Pos 2 – maatulundus- ja veekogude maa, kuhu hoonestust ei kavandata.

Kruntide suurused ja ehitusõigus on määratud vastavalt lähtetingimustes toodud näitajatele (minimaalne krundi suurus 2000 m², hoonete maksimaalne kõrgus 8 m, ehitisealune pind kuni 400 m², hoonestusala kaugus krundi piirist vähemalt 4 m, katusekalle 15–40°).

Arhitektuursed ja esteetilised nõuded

Hoonestus vastab kontaktvööndi arhitektuursele iseloomule. Hoonete välisviimistluses kasutatakse looduslikke ja loomulikke värvitoone. Abihooned ja piirded sobituvad põhihoonega. Kasutatavad materjalid ja vormid järgivad lähtetingimustes toodud juhiseid ning Rae valla üldplaneeringu põhimõtteid.

Liiklus ja parkimine

Juurdepääs planeeritavale krundile on tagatud Jõe tänavalt, vastavalt lähtetingimuste punktile 4.3. Parkimine on lahendatud planeeritava ala siseselt ning vastab normidele – elamu- ja ärimaa krundil on tagatud vähemalt viis parkimiskohta, sh rataste parkimiskohad.

Tehnovõrgud

Planeeringu tehnovõrgulahendused (vesi, kanalisatsioon, elekter, side, sadevesi) vastavad lähtetingimuste peatüki 4.4 nõuetele:

- Vee- ja kanalisatsioonivarustus – lahendatud vastavalt AS ELVESO tehnilistele tingimustele nr VK-TT 10;
- Elektrivarustus – vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele nr 490030, uue 0,4 kV maa-kaabelliini rajamisega olemasolevast alajaamast;
- Sademevee käitlus – sademevesi immutatakse krundi piires vastavalt standardile EVS 848:2021;
- Tuletõrje veevarustus – tagatud olemasoleva hüdrandi kaudu Jõe tn 8 ees.

Tehnovõrkude kavandamisel lähtutakse Transpordiameti juhendist. „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest ning tehnovõrkude kavandamisel riigitee piirides ja tee kaitsevööndis kooskõlastatakse projektid Transpordiametiga (EhS § 70, § 72, § 99 lg 3).

Haljastus ja heakord

Haljastus on kavandatud vastavalt Rae Vallavalitsuse määrusele nr 18 ja lähtetingimuste punktile 4.2 – elamumaa krundi iga 300 m² kohta on ette nähtud vähemalt üks kõrghaljastuse puu. Säilitatakse väärtuslik olemasolev haljastus Pirita jõe poolses osas. Jäätmemajandus on lahendatud krundi piires.

SALA TERRENA OÜ**Keskkonna ja muinsuskaitse tingimused**

Planeeringus on arvestatud Pirita jõe veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvööndeid ning arheoloogiamälestise Asulakoht (reg nr 18783) kaitsevööndit. Kaevetööde teostamisel tuleb järgida Muinsuskaitseaduse § 59 lg 3 nõudeid.

Planeerimise faasis Jõe tn 1 kinnistul läbi viidud arheoloogiline eeluuring: "Aruanne arheoloogilistest eeluuringutest Lagedi asulakohal (reg-nr 18783; Rae vald/Jüri kihelkond, Harju maakond) 2025. Aastal" (koostaja Gurly Vedru, arheoloog). Arvestades eeluuringu tulemusi, tuleb edasistel kaevetöödele kaasata arheoloog (uuringumeetod: arheoloogiline jälgimine).

Detailplaneeringu koostamise käigus koostati "Haljastuse hinnang Jõe tn 1, Lagedi alevik, Rae vald" (Dendro SJ OÜ 2025). Töö eesmärgiks oli hinnata Lagedil Jõe tn 1 kinnistul kasvava puittaimestiku haljastuslikku väärtust, tervislikku seisundit ning perspektiivsust (määrata väärtusklass). Haljastuse tingimused on toodud ptk 3.16.

Planeeringuga ei kaasne negatiivset keskkonnamõju ning lähtetingimuste punktis 10 toodud alusel ei ole vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine.

Koostöö ja kaasamine

Planeering on koostatud koostöös ja kooskõlastatult kõigi lähtetingimustes nimetatud asutustega (Rae Vallavalitsus, Põhja päästkeskus, Muinsuskaitseamet, Keskkonnamet, Transpordiamet, Elektrilevi OÜ, AS ELVESO jt). Kaasatud on planeeringuala lähinaabrid ja huvitatud isikud.

Kokkuvõtte

Lagedi aleviku Jõe tn 1 kinnistu ja lähiala detailplaneering vastab täielikult Rae Vallavalitsuse korraldusega nr 1983 kinnitatud lähteseisukohtadele ning tagab ehitusõiguse, tehnovõrkude, haljastuse ja keskkonnatingimuste lahendamise vastavalt kehtivatele õigusaktidele ja Rae valla üldplaneeringule.

2. OLEMASOLEV OLUKORD**2.1. Planeeritava ala kontaktvöönd**

Jõe tn 1 kinnistu asub Lagedi alevikus. Piirkond on kompaktse asustusega ala

Ümberkaudsetel aladel on valdavalt elamumaad. Umbes 500m kaugusel planeeringualast asuvad Lagedi kool (põhikool), lasteaed ja raamatukogu. Kool on ka kogukonna kesksks. 700m kaugusel on ka pood toidu ja esmatarbekaupade ostmiseks. Lähim peatus "Lagedi" asub planeeringualast 100m kaugusel ja rongipeatus 800m kaugusel. Tagatud on ühendus Rae valla keskusega Jüris, kuhu saab mööda jalg- ja rattateed, samuti Rae valla bussiliinidega. Lisaks on ühendus Jüri ja Tallinnaga Harjumaa bussiliinidega mis on kahjukshetkel üsna hõreda graafikuga. Planeeringualalt 4,3 km kaugusel asub Loo Alevik, kuhu on samuti tagatud ühendus jalg- ja jalgrattateega ja Harjumaa bussiliinidega.

Lagedi kandis on puudus äripindadest.

Planeeritav ala asub Rae vallas, Lagedi alevikus 11300 Lagedi-Aruküla-Peningi tee (Kooli tn) ja Jõe tn (tee nr 6530239) ristmikul. Juurdepääs krundile on Jõe tänavalt. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,4 ha ning see hõlmab: Jõe tn 1 kinnistu suurusga 4213 m², katastritunnus 65301:013:0504, registriosa nr 14177702, sihtotstarve 90% elamumaa ja 10% veekogude maa.

SALA TERRENA OÜ

Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

Kinnistu on eraomandis.

Maa-ala üldiseloomustus

Jõe tn 1 kinnistu asub Lagedi alevikus. Piirkond on kompaktse asustusega ala Ümberkaudsetel aladel on valdavalt elumumaad. Juurdepääs planeeritavale alale on Jõe tänavalt (tee nr 6530239, kohalik tee). Jõe tänavale saab mööda Lagedi-Aruküla-Peningi kõrvalmaanteed /tee nr 11300.

Maakasutuspiirangud ja kitsendused

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Side valguskaabel ELA094 koos kaitsevööndiga (1m teljest mõlemale poole);
- Elektrimaakaabel kaitsevööndiga (1 m teljest mõlemale poole);
- Maa-alune veetorustik alla 250mm kaitsevööndiga (2m teljest mõlemale poole);
- Survekanalisatsioonitoru kaitsevööndiga (2m teljest mõlemale poole);
- 11300 Lagedi - Aruküla – Peningi tee kaitsevöönd, vööndi ulatus äärmise sõidu raja servast on 10 m;
- Nõrgalt kaitstud põhjaveega ala;
- Kõrge radooniriskiga ala 150-250 kBq/m³ (Eesti pinnase radooniriski kaart. Andmed 2020. aasta seisuga);
- Arheoloogiamälestis asulakoht, tunnus: 18783 koos kaitsevööndiga (kaitsevööndi ulatus 50m ala piirist)
- Pirita jõe kallasrada 4m
- Pirita jõe veekaitsevöönd 10m
- Pirita jõe ehituskeeluvöönd 50m
- Pirita jõe piiranguvöönd 100m
- veekogu avalik kasutus.
- Kalade kudemis- ja elupaigad KLO3002558 (III kat fauna: Cobitis taenia (hink) KLO9102648, Cottus gobio (võldas) KLO9102649)
- Pirita jõe läheliste kudemis- ja elupaigad
- Olemasolev puurkaev PRK0014243 kaitsevööndiga, vööndi ulatus kaevu tsentrist 50m;
- Tallinna lennujaama piirangupinnavöönd (90m)
- Vastavalt Rae valla mürauringule jääb planeeringuala Liiklusrüürikale alale. Päevane liiklusrüürik tase jääb 65-55 dB piiresse.
- Eesti looduse infosüsteemi (EELIS) andmetel registreeritud 5 looduskaitsealuse II kaitsekategooria nahkhiireliigi elupaigad: veelendlane (*Myotis daubentonii*), pargi-nahkhiir (*Pipistrellus nathusii*), kääbus-nahkhiir (*Pipistrellus pipistrellus*), põhja-nahkhiir (*Eptesicus nilssonii*) ja suurvidevlane (*Nyctalus noctula*).

SALA TERRENA OÜ**Teed**

Juurdepääs planeeritavale alale on Jõe tänavalt.

Planeeritava ala reljeef

Planeeritavate ala maapind on ebatasane. Absoluutkõrgused jäävad 32,52 ja 37,26 vahele. Ala langeb jõe suunas, esineb pinnasevalle.

Hooned ja rajatised

Ehitisregistri andmetel on Jõe tn 1 kinnistu hoonestamata, alal paikneb elektri alajaam.

Haljastus

Jõe pool ja kõrvalmaantee ääres on suuremaid puid, ülejäänud alal on põõsad ja noored puud (võsa).

3. PLANEERIMISETTEPANEK

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse jagada 4213m² suurune kinnistu kaheks krundiks, millest Jõe tn poolne (pos 1) saaks vähemalt 60% ulatuses elamumaa sihtotstarbe ja kuni 40% ulatuses ärimaa kõrval sihtotstarbe ja pos 2, mis on Pirita jõe pool, jääb maatulundus- ja veekogumaaks.

Elamu-ja ärimaa kinnistule seatakse ehitusõigus ühe põhihoone ehitamiseks.

Kuna kehtiv Rae valla üldplaneering ei luba Lagedi alevikus Jõe tn 1 kontaktalal väiksemaid krunte kui 2000m² on see võetud planeeritava ehitusõigust taotleva krundi suuruse kavandamisel aluseks.

3.1. Alale ehitiste rajamiseks esitatavad nõuded

Alale ehitiste rajamiseks esitatavad nõuded:

- Hoone rajamiseks tuleb koostada nõuetekohane ehitusprojekt ja taotleda ehitisluba kohalikust 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 põhihoone korruselisus – kuni 2 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus. Maa-alusel korrusel ei ole lubatud rajada eluruume
- Lubatud abihoone korruselisus –1 maapealne korrus
- Lubatud põhihoone maksimaalne kõrgus –kuni 8m
- Lubatud abihoone maksimaalne kõrgus –kuni 5m
- Katuseharja suund – soovitavalt teega paralleelselt või risti
- Lubatud katusekalle katuse kalle 15-40°, valida kontaktvööndis paiknevate elamute katuste valdavast põhikaldest lähtuv lahendus
- Hoone vormikeel ja viimistlus – arvestada kontaktvööndi arhitektuurse vormikeelega ning kasutada sellele sobivaid lahendusi. Võib kasutada ja omavahel kombineerida erinevaid materjale, järgida kontaktvööndi üldist lahendust. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Hoonete välisviimistluses kasutada looduslikke ja loomulikke värvitoone. Abihooned ja piirded peavad sobituma põhi-

SALA TERRENA OÜ

hoonega. Kavandatav hoonestus ei tohi erineda naaberkinnistutel paiknevast hoonestusest järsult.

- Lubatud väikseim tulepüsivusklass – TP 3, tulepüsivusklassi täpsustada hoonete projekteerimise käigus
- Parkimine lahendada omal krundil (min 5 parkimiskohta)
- Üle 10 parkimiskoha kavandamisel on ehitusseadustiku kohaselt vajalik kavandada elektriautode laadimistaristu
- Planeeringu koosseisus kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil
- Jäätmete kogumine näha ette krundi territooriumil
- Piirdeaia – Lubatud on võrkpiire hekiga (mis on piirdega sama kõrge), kinnistute vahel võib olla võrkpiire. Piirdeaia kõrgus on kuni 1,5 m, lähtuda naaberkinnistutega harmoneeruvatest lahendusest. Piirdeaia rajada kinnistu piirile, piirdeaia välimus ja asukoht kooskõlastada naaberkinnistu omanikuga. Väravad ei tohi avaneda tee poole.
- Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“) ning arvestada aastal 2020 kehtima hakanud liginullenergiahoone 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 eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla arhitektiga.
- Krundi hoonestuse, parkimise, jäätmete kogumise ja haljastuse asukoht on põhimõtteline ja lahendatakse edasisel projekteerimisel.
- Hoonete asukoht ja orientatsioon tuleb valida selliselt, et ka olemasolevas naaberhoones oleks tagatud piisav insolatsioon.
- Hoonete ehitusjoon on valitud naaberkruntide põhihoonete asukoha järgi. Kuna ehitusjoon piirkonnas ei ole ühtlane, siis parkimiskohtadele piisava ruumi tagamiseks on lähtutud Jõe tn 5 krundi põhihoone ehitusjoonest.
- Äripinna kasutamine ei tohi häirida piirkonna elamuid. Ei ole lubatud häiringuid põhjustav äritegevus nagu näiteks autoteenindus- ja remont, baarid, pubid, ööklubid jms.
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Nõuded kaevetööde tegemisel:

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

SALA TERRENA OÜ

Tehnovõrkude kavandamisel teemaale tuleb lähtuda Transpordiameti juhendist „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest ning tehnovõrkude kavandamisel riigitee piirides ja tee kaitsevööndis tuleb projektid kooskõlastada Transpordiametiga.

3.2. Teed ja liiklus

Moodustatavale hoonestamata elumumaa krundile (pos 1) rajada mahasõit Jõe tänavalt. Tagada nähtavus.

Parkimine lahendada omal krundil. Kavandatud on kokku 11 mootorsõiduki parkimiskohta ja 12 jalgratta parkimiskohta. Ärimaa sihtotstarbeliste parkimisala parkimisnormatiiv on võetud EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabel 9.1— parkimisnormatiiv kauplusele väikeelamute alal, mille kohaselt kavandatakse 1 parkimiskoht 30m² hoone suletud brutopinna kohta. Suletud brutopinnana on käsitletud 40% maksimaalsest võimalikust kavandatava hoone suletud brutopinnast (max kavandatav suletud brutopind —800m²) ehk 320m², mis teeb arvutuslikult 10,6 parkimiskohta.

Lisaks on kavandatud mootorsõidukite parkimiskohtadega samas mahus ratta parkimiskohti, kuna piirkonnas liigutakse palju ratastega. Jalgrattaparkla täpne asukoht võib täpsustuda projekteerimisel, kuid detailplaneering peab andma kindluse, et jalgrattaparkimine on krundil mugavalt ja sissepääsude lähedal lahendatav.

Hilisema projekteerimise käigus täpsustada rattaparkla tüüp ja kohtade arv, lähtuda põhimõtetest, et rattaparkla kohti peab olema samaväärselt mootorsõidukite parkimiskohtadega, parkla peab olema visuaalselt kena ning rattaid peab saama lukustada nii, et rattalukk on kinnitatud läbi ratta raami.

Parkimiskohtade paiknemine ja arv täpsustada üle hoone projektiga vastavalt projekteeritava hoone mahtudele ja kavandatava äritegevuse täpsele iseloomule.

Planeeringu põhijoonisele on kantud Jõe tn jalgratta- ja jalgteed ning sõidutee ning tehnovõrkude lahendused vastavalt õe tn osas Lagedi alevik Jõe tn ehitusjärgne kontrollmöödistusele. Põhijoonisele on kantud perspektiivne, jõe tn algusesse kavandatud, olemasolevat ja perspektiivset, bussipeatusega ühendust tagavat, jalgratta- ja jalgteed ühendav perspektiivne ülekäigukoht.

Põhijoonisele on kantud ka planeeringu ala ligipääsu nähtavuskolmnurk, ning Jõe tn ja Lagedi-Aruküla-Peningi tee ristmiku nähtavuskolmnurk. Tee projekteerimise normi § 24 lõige 9 punkt 2 kohaselt kui nõutud nähtavuse tagamist ei võimalda reljeef, kaitsealused objektid või olemasolevad ehitised, võib määratud nõuetest kõrvale kalduda, rakendades ohutuse tagamiseks muid meetmeid, mis tuleb vajadusel määrata edasisel projekteerimisel.

Riigitee alusel maal asuvad ebaseaduslikud rajatised ja haljastus (hekid) tuleb tehnovõrkude ja kergtee rajamisel vajadusel likvideerida. Säilitada riigitee mulde kuivenduskraav.

Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid rohttaimi või põõsaid, mille kõrgus ei tohi ületada 0,4m.

Liiklusmärke ja märgistust ei lahendada detailplaneeringu staadiumis, täpsemad liikluslahendused anda edasise projekteerimise käigus.

Põhijoonisele on kantud Lagedi-Aruküla-Peningi tee kaitsevöönd. Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloa kohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Transpordiamet on andnud nõu-

SALA TERRENA OÜ

soleku hoonete kavandamiseks tee kaitsevööndisse vastavalt väljakujunenud hoonestusjoonele oma 10.01.2025 nr 7.2-2/25/135-2 väljastatud seisukohtadele.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Pos 2 ligipääs on tagatud servituudi alaga läbi Pos 1 krundi, kuna looduslikuks jääval alal on vajadus vaid hooldustööde minimaalseks ligipääsuks ei rajata uut teed, vaid tagatakse 2m laiuse ligipääsukoridori ja väravate rajamise võimaluse krundile läbi pos 1 maa. Krundid on sama isiku omanduses.

Riigitee liikluskorraldus täpsustub projekteerimisel Transpordiameti poolt väljastatud nõuete alusel, lähtudes terviklikust liikluskorraldusest ja normides toodud nõuetest

3.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Üldise vee ja kanalisatsiooniga liitumine toimub vastavalt AS ELVESO tehnilistele tingimustele nr VK-TT 10

Tehnilised tingimused on väljastatud Rae valla Lagedi alevikus asuva detailplaneeringu nr DP1282 „Lagedi alevik Jõe tn 1 kinnistu ja lähiala detailplaneering“ alale planeeritava eramu ühendamiseks ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga.

Veevarustus

AS ELVESO on nõus lubama detailplaneeringu alale ühisveevärgist vett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavale kokku koguses kuni 0,4 m³/d (12,0 m³/kuus) järgmistel tingimustel:

Detailplaneeringu ala ühendamine ühisveevärgiga on võimalik alates piirkonnast ÜPV (vt skeem tehniliste tingimuste Lisa 1).

Planeeritud veetorustikule on ette nähtud servituusi ala veetrassi kuja 2+2m ulatuses, võrgu valdaja kasuks.

SALA TERRENA OÜ

Reovesi

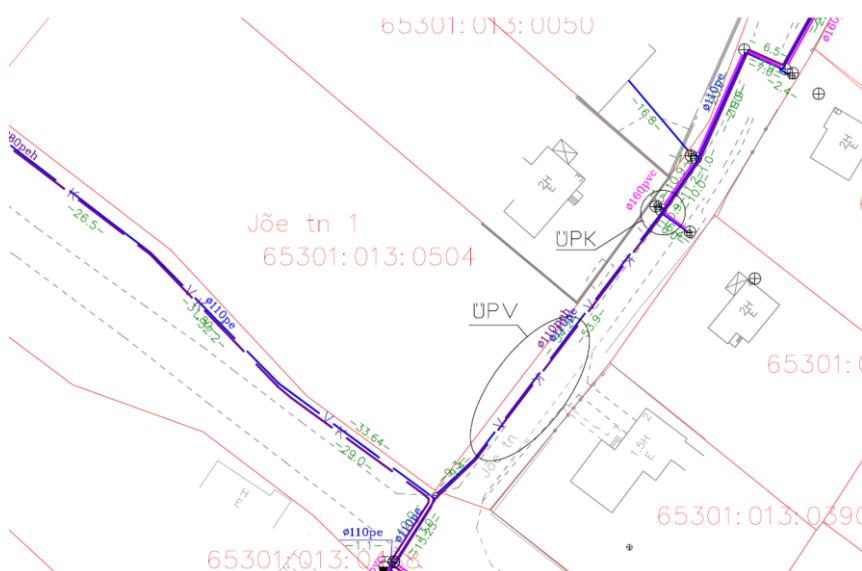
AS ELVESO on nõus vastu võtma detailplaneeringu alalt reovett vastavalt Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukavale kokku koguses kuni 0,4 m³/d (12,0 m³/kuus) järgmistel tingimustel:

Detailplaneeringu ala ühendamine reovee ühiskanalisatsiooniga on võimalik alates piirkonnast ÜPK (vt skeem tehniliste tingimuste Lisa 1).

Projekti koostamisel lähtuda juhendist AS ELVESO tehnilised üldnõuded projekteerimisel ja ehitamisel (<http://elveso.ee/vesi/tehnilised-ylldnouded-/>).

Tehniliste tingimuste nr VK-TT 10

LISA 1 – Liitumis/ühenduspunktide asukoha skeem



Tehnilised tingimused kehtivad kuni tehniliste tingimuste väljastamise aluseks olnud asjaolude muutumiseni (sh, näiteks, ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava muutmine, piirkonna ÜVK lahenduste põhimõtteline muutmine ÜVK arendustegevuse käigus, üldplaneeringu muutmine jms), maksimaalselt üks aasta väljastamisest.

3.4. Elektrivarustus

Elektrivarustus kavandatakse hoonestatavale krundile vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele nr 490030.

Detailplaneeringu ala toide näha ette olemasoleva alajaama Lagedi koolimaja: (Rae) baasil, mis asub Kooli tänav L1 kinnistul. Nimetatud olemasolevast alajaamast näha ette uutele objektidele välja eraldi fiidri 0,4 kV maakaabelliin. Objektide elektrivarustuseks planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilp ja jaotuskilp. Liitumiskilp on planeeritud tarbijate kruntide piirile teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini nähakse ette maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana, mis on märgitud põhijoonisele ja tuleb täpsustada elektrikaabi rajamise teostusjoonise baasil.

SALA TERRENA OÜ

Detailplaneeringuga nähakse ette uus madalpinge koridor alajaamast ning kui tulevikus liitumistaotlus tehakse ampritele kuni 50A (ka), siis ehitatakse lahendus välja osaliselt.

Elektrikaablite kaitsetsoonidesse ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone.

Tehnovõrkude rajamisel tee piirides määrab teeomanik nõuded (EhS § 99 lg 3), mille kohaselt rajada elektri maakaabel 0,5 m kaugusele tee kinnistu piirist. Vajadusel likvideerida teemaal asuvad ebaseaduslikud rajatised ja haljastus (hekid). Tehnovõrkude kavandamisel teemaale tuleb lähtuda Transpordiameti juhendist „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest ning tehnovõrkude kavandamisel riigitee piirides ja tee kaitsevööndis tuleb projektid kooskõlastada Transpordiametiga.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga on määratud ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad, mis tuleb täpsustada hiljem teostusjoonistel.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

3.5. Sidevarustus

Sidevarustus lahendada vastavalt valitud teenusepakkuja tingimustele. Võimalik on liituda ≥ 1 Mbit/s kaabliühendusega, kui ka õhu kaudu leviva teenusega.

3.6. Soojavarustus

Küte lahendada lokaalselt. Kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump, hoonele kinnitatavad päikesepaneelid, jms). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

Edasise projekteerimise käigus võib kaaluda vertikaalse maaküttesüsteemi rajamist, kuid see peab vastama järgmistele nõuetele:

1. Maasoojussüsteemi projekteerimisel tuleb tagada kõrghaljastusele piisav ala krundil vastavalt käesolevas detailplaneeringus sätestatud haljastuse rajamise nõuetele.

2. Vältida tuleb maasoojussüsteemide rajamisest üksteisele või seda mõjutavale objektile liiga lähedale, samuti kinnistu piirile, et ära hoida maasoojussüsteemide omavaheline koosmõju või mõju taimestikule (maasoojussüsteemi torustiku rajamine võib kahjustada puu juuri ning maasoojuse tootmine muudab maapinna soojusrežiimi jahedamaks ja lühendab kasvuperioodi).

3. Maasoojussüsteem peab asuma:

- vähemalt 2m kinnistu piirist;
- säilitatava või kavandatava puu, täiskasvanult saavutatava liigiomase võraulatuse vertikaalprojektsioonist 2m.

Õhksoojuspumpade kasutamisel mitte paigutada väli agregaat hoone tee poolsele esifasadile ja selle äärde (või tuleb tagada selle varjestamine), eraomandis olevale kõrval kin-

SALA TERRENA OÜ

nistule lähemale kui 2m, kõrval krundil olevatest terrassi- ja istumisaladest vähemalt 8m kaugusele.

3.7. 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 juhitud sademevesi peab vastama VeeS § 129 lg 5 alusel kehtestatud sademevee saasteaine sisalduse piirväärtustele.

Sademeveest vabanemiseks kasutatavaid looduslähedasi lahendusi, nagu rohealasid, viibetiike, vihmakaed, 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 tippu ja ülejutusoshte;
- võimalusel juhtida katustelt ja teedelt voolav sademevesi immutusaladele;
- kasutada sademevett kastmisveeks;

sademevee maksimaalne ärakasutamine, pikemas perspektiivis osaliselt olmeveena (tualettide loputusvesi, pesupesemine jne, eelduseks majasiseselt kahe erineva torustiku olemasolu).

Planeeringu joonistel on toodud ka võimalikud lumeladustus ja sadevee immutusalad. Immutusalad on kitsad ja seetõttu on soovitatav need täita materjaliga, mis akumuliseerib vett pikendab aurumis- ja immutuseaega nt jäme killustik. Immutusalad peavad olema kõrval kinnistute maapinnast madalamad ja on soovitatav pealt haljastada rohtsete taimedega.

Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele.

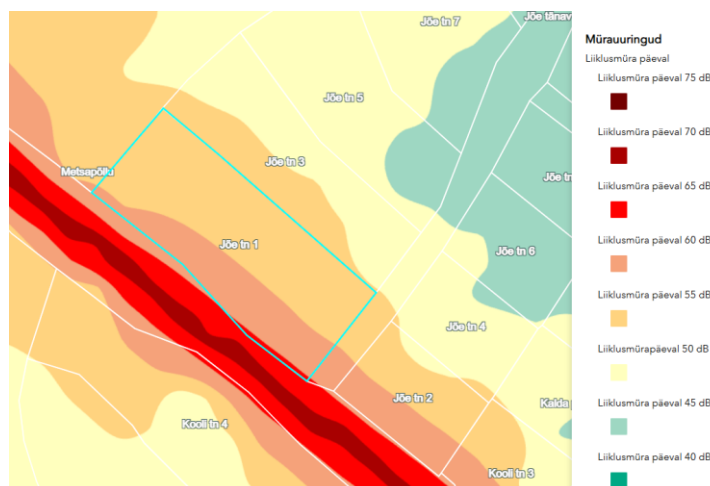
3.8. Insolatsioon

Hooned projekteerida ja rajada nii, et eluruumides oleks tagatud katkematu insolatsioon vähemalt 2,5 tunni pikkuselt ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini vastavalt Eesti Vabariigi 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. Tagatud peavad olema ka naaberkinnistutel asuvate eluhoonete insolatsiooninõuded.

3.9. Müra, vibratsioon ja saaste

Rae valla mürauuringu andmetel jääb planeeringualal päevane liiklusrumür tase 65-55 dB piiresse.

SALA TERRENA OÜ



Väljavõte Rae valla mürauringust Allikas: Rae-GIS mürauringu kaart

Kuna planeeritav ala paikneb Lagedi-Aruküla-Peningi tee (nt 11300) ja lennukite maandumiskoridori läheduses tuleb hoone projekteerimisel kasutada müra leevendavaid meetmeid. Hoonete projekteerimisel lähtuda standardist EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Välispiirete materjalide ja konstruktsioonide lahenduste kasutamisel arvestada heliisolatsiooni indeksiks 35.

- Planeeritava ala välisõhus levivad liikluse müra tasemed ei tohi ületada Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 (edaspidi KeM määrus) lisas 1 toodud liikluse müra normtasemeid.
- Jõe tn 1 kinnistu asub 50 km/h kiirusepiiranguga Lagedi-Aruküla-Peningi tee ääres, ehk müratase on kiirusepiirangu tõttu madal, lisaks on riigiteel künnis, mille tõttu on kiirused veel väiksemad - toimib loomulik müravähendus.
- Hoone projekteerimisel arvestada lennuliiklusest tekkiva kõrgema müratasemega ning vastavalt sellele rakendada heliisolatsioonindeksit.
- Liikluse müra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB (KeM määrus nr 71 § 6 lg 3).
- Ehituse müra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud normtasemeid. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.
- Jälgida, et ehitusaegsed (ja kasutusaegsed) vibratsioonitasemed ei ületaks Sotsiaalministri 01.10.2025 määruses nr 54 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni hindamise kord“ lisas „Üldvibratsiooni piirväärtused“ toodud piirväärtuseid.
- Siseruumide müratasemed ei tohi ületada Sotsiaalministri 12.11.2025 määruse nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutase mõõtmise meetodid“ lisas 1 kehtestatud normtasemeid. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“
- Planeeritavalt alalt lähtuvad müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada KeM 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud normtasemeid.
- Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugemale. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi müra-

SALA TERRENA OÜ

tundlike hoonetega aladel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.

- Riigitee poolset alal säilitatakse maksimaalses võimalikus mahus olemasolevat kõrghaljastust (DP põhijoonis).

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, on planeeringu koostamisel arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust on hinnatud Rae valla mürauuringu andmete alusel vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“.

Kavandada planeeringu kehtestaja kaalutusotsusena meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks.

Meetmed:

hoone on kavandatud selliselt, et see juba iseenesest toimib riigipoolse müra- ja saaste tõkkena, on lubatud müra käsitleda Rae valla üldisest mürauuringust lähtuvalt. Rae valla üldine mürauuring on riigitee müra antud alal juba käsitletud. Häiringute (müra, saaste, tolm) leevendamiseks on detailplaneeringuga kavandatud järgmised meetmed:

1. Hoone on kavandatud selliselt, et see juba iseenesest toimib riigipoolse müra- ja saaste tõkkena ning tee ja hoone vahelisele alale elundkonlikke ja ärilisi tegevusi ei kavandata (DP põhijoonis)
2. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda standardist EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Välispiirete materjalide ja konstruktsioonide lahenduste kasutamisel arvestada heliisolatsiooni indeksiks 35. (Seletudskiri ptk 3.9)
3. Riigitee poolset alal säilitatakse maksimaalses võimalikus mahus olemasolevat kõrghaljastust (DP põhijoonis)

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

3.10. Radooniohutus

Eesti pinnase radooniriski kaardi järgi on kogu Rae vald kõrge radoonisisaldusega pinnasel (50 - 250 kBq/m³). Hoone ruumiõhu radooni tase määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud normidele. Tagada radooniohutu keskkond hoonete siseruumides, rakendades vastavaid kehtiva standardi EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid.

3.11. Valgustus

Sisevalgustus projekteerida vastavalt kehtivatele nõuetele hoone projektiga.

Välisvalgustuse kavandamisel vältida valgusreostust, kasutada liikumis-, või hämaraandureid, kasutada valgusteid valgusvärvusega vahemikus 2000-2500K, kuna see tagab väikesemad häiringud öise eluviisiga lindudele ja imetajatele (nt kakud, nahkhiired).

Lisaks vt ptk 3.17.

SALA TERRENA OÜ

3.12. Tuleohutus

Ehitiste kavandamisel lähtuda Siseministri määruses nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutuspõhised nõuded" toodust, eelkõige:

- Ehitise peab olema projekteeritud ja ehitatud nii, et tulekahju puhkemisel:
 - 1) säilib ehitise kandevõime ettenähtud aja jooksul;
 - 2) on tule ja suitsu teke ning levik ehitises piiratud;
 - 3) on tule levimine naaberehitistele piiratud;
 - 4) on tagatud ohutu evakuatsioon ning
 - 5) on arvestatud päästemeeskonna ohutuse ja tegutsemisvõimalustega.
- Olulised tuleohutuspõhised nõuded peavad olema täidetud kogu ehitise kasutusea vältel ning ehitises paiknevad ruumid peavad vastama ehitise kasutamist starbest tuleohutusele nõuetele. Ehitisele, mille ruume kasutatakse ehitisele mitteettenähtud kasutamist starbe kohaselt, kohaldatakse käesolevas määruses sätestatud nõudeid vastavalt ehitise tegelikule kasutamist starbele. Kui ehitise ruum või osa ei ole ehitatud ehitusprojekti kohaselt, peab ehitise selle ruumi või osa viima vastavusse ehitamise ajal kehtinud tuleohutuspõhiste nõuetega, välja arvatud käesoleva määruse § 55 lõikes 2 loetletud tagasiulatuvate nõuete korral.

Tuletõrje veevõtukoht peab vastama Siseministri määrusele nr 10 "Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord".

Lähim tuletõrjevee hüdrant nr 607 asub Jõe tn 8 ees avalikult kasutataval teemaal. Planeeringuala jääb hüdrandi tööraadiusesse.

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

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

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

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

Elamu või korteri omanik peab elamu või korteri vähemalt ühe ruumi varustama autonoomse tulekahjusignalsatsioonivõrguga. Äripindadel lähtuda äripindadele ette nähtud tuletõkke võõnditest ja signalsatsiooni paigaldamise nõetest.

Hoonete vaheline tuleohutuskorraldaja on lahendatud hoonestusala määramisega kinnistu piirist 4m kaugusele. Hoonete vaheline summeeritud korraldaja räästast räästani peab olema vähemalt 8m. Kui hoonete vaheline korraldaja on vähem kui 8m, tuleb piirata tule levikut ehitistele abinõudega. Korraldaja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.

3.13. Vertikaalplaneerimine

Sademevesi immutada omal krundil, tagada vee äravool hoonete ja rajatiste vundamentidelt vertikaalplaneerimisega. Vajadusel rajada sademeveedrenaaž ja vihmapikeenrad (vt ptk Sademevesi).

Üldine pinnasekalle on kavandatud jõe poole.

SALA TERRENA OÜ

Olemasolevat maapinda võib maksimaalselt 0,5 m, selliselt, et see ei oleks naaberelamu kinnistutest kõrgem. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistule.

3.14. Servituudi vajadus

Servituudi vajadus täpsustatakse edasisel planeerimisel ja ehitamisel teostusjooniste baasil.

Tabel 1 servituudid

SERVITUUDID		
positiooni number	tunnus	servituudi vajadus
1	65301:013:0504	1. Kavandatava elektri kaabli kaitsevööndi (1+1m) krundile jäävas ulatuses seada servituut võrguvaldaja kasuks. 2. Kavandatavate ühise vee- ja kanalisatsioonitorude kaitsevööndite (2+2m) krundile jäävas ulatuses seada servituut võrguvaldaja kasuks. 3. Pos2 ligipääsuks vajaliku ala ulatuses seada servituut pos2 omaniku kasuks. 4. Avalikult kasutatavate jäätme konteinerite alale seada IKÕ Rae valla kasuks.
2	65301:013:0504	1. Kavandatava elektri kaabli kaitsevööndi (1+1m) krundile jäävas ulatuses seada servituut võrguvaldaja kasuks. 2. Kavandatavate ühise vee- ja kanalisatsioonitorude kaitsevööndite (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. Servituudi alad täpsustada, peale rajamist, teostusjooniste baasil.		

3.15. Kuritegevuse ennetamine

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

Kuritegevuse ennetamiseks rakendada järgmisi meetmeid:

- tagada uste ja akende lukustamisvõimalus;
- hoida ala hooldatuna;
- paigaldada liikumisanduri ja turvaautomaatikaga välisvalgustus;
- õueala piirata piirdeaia;
- kujundada selge ja piiritletud juurdepääs hoonele.

3.16. Haljastus ja heakord

Detailplaneeringu koostamise käigus koostati "Haljastuse hinnang Jõe tn 1, Lagedi alevik, Rae vald" (Dendro SJ OÜ 2025). Töö eesmärgiks oli hinnata Lagedil Jõe tn 1 kinnistul kasvava puittaimestiku haljastuslikku väärtust, tervislikku seisundit ning perspektiivsust (määrata väärtusklass). Väärtusklassid määrati vastavalt Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus-

SALA TERRENA OÜ

ses nr 18 "Haljastuse hindamise metoodika ning avaliku ala haljastuse nõuded" olevale metoodikale.

Välitööd tehti aprillis 2025. Alusplaanina kasutati maa-ala topo-geodeetilist plaani 1:500.

Välitööde käigus hinnati kõik puud ja puude rühmad (haljastuslikud objektid), mis jäid uuringualale. Puudel määrati liigiline kuuluvus, mõõdeti tüve rinnasläbimõõt ning hinnati viisuaalselt võra, tüve ja juurekaela seisundit.

Hinnangu kokkuvõtte kohaselt moodustavad silmapaistvama kõrghaljastuse maantee ääres kasvav pärnade rida koos ühe jalaka ja hobukastaniga ning jõe pool kasvavad vanad saared. Haljastuslikult väärtuslikuks (II väärtusklass) hinnati üks maanteeäärne nooremas keskeas jalakas ja jõe ääres kasvav vana jämedatüveline saar. Jõe ääres ajuti liigniiskel alal kasvavad kohati tihedalt lepad ning mõned toomingad. Kinnistu keskosa tasasemal pinnasel kasvab erineva tihedusega noor remmelga-toominga-lepapuistu.

Enamus keskealistest ja vanadest puudest on vähemalt rahuldavas seisundis, dekoratiivsed ning hinnatud haljastuslikult väärtuslikuks ja oluliseks. Loodusliku uuendusena kasvanud väheväärtuslikud lehtpuud tuleb jõe kaitsevööndis säilitada, kavandataval ehitus- ja õuealal likvideerida. Ehitustööde korral tuleb vältida säilitatavate puude juurestiku kaitsealal maapinna tõstmist ning kaevetöid.

Likvideeritavaks on määratud haljastuslikud objektid nr 11 ja 25. Objekt nr 25 likvideerida pos1 ulatuses.

Väärtuslik kõrghaljastus säilitada. Olemasolevad, säilitatavad puud kaitsta ehitustööde ajaks, minimaalne kaitstava alasuurus on võra projektsioon maapinnal +1,5m (liidetuna projektsiooni raadiusele). Ehitustööde käigus rikutud pinnas ja muru taastada. Säilitatavad puud kaitsta ehituse ajaks piirdeaia või tüve kaitsvate laudadega, mis tuleb paigaldada nii, et kaitstud oleks ka puu juurekael. Tüve ja laudise vahele paigaldada hõõrdumist takistav pehme materjal. Puude võra projektsiooni alal ja selle ümbruses+1.5m (juurekaitse alal) pinnast mitte tihendada, ega tõsta või langetada üle 20 cm. Mitte sõita juurekaitse alal raskestehnikaga ega ladustada puude alla materjale. Kõikide erisuste kirjeldamiseks kaasata projekteerimisse maastikuarhitekt.

Uushaljastuse rajamisel lähtuda järgmistest nõuetest:

- valida Eesti kliimasse sobivad, ning piirkonna taimestikuga lähedased liigid ja sordid (va tarbeaed);
- 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;
- soovitatavalt projekteerida vähese hooldusvajadusega mitmerindelised istutusosalad, mille liikide valikul lähtuda loodusliku mitmekesisuse säilitamise põhimõtetest.

Ehitustööde käigus rikutud pinnas ja muru taastada.

SALA TERRENA OÜ

Näha ette lume ladustamise alad nii, et puittaimed 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.

Põhijoonisel kujutatud planeeritud haljastus on näitlik ja tuleb täpsustada hoone projekteerimise koosseisus haljastusprojektiga.

Kõrghaljastuse nõue: Elamumaa krundi iga 300 m² kohta ette näha 1 puu, mille täiskasvamiskõrgus on min 6 m, on täidetud juba säilitatava kõrghaljastusega.

Säilitatavale kõrghaljastusele võib teha hoolduslõikust. Hoolduslõikust peab tegema juhul, kui ehituse käigus vigastatakse puu juuri, siis tuleb puu võra ja juurestik viia hoolduslõikusega omavahel tasakaalu ja vähendada purjepinda, et tagada puu seisukindlus. Hoolduslõikust peab tegema kutsetunnistust omav arborist.

Hoonestusalal olevad noored puud võib määrata raiele või istutada ümber. Raiet ei tohi teha lindude pesitsusperioodil mai algusest juuli keskpaigani, istutused on soovitatav teha sügisel.

Hoonestusõigusega krundil pos2 säilitada kõik olemasolevad puud, mille tüve läbimõõt on suurem kui 16cm. Vajadusel teha puhastusraiet, raie tingimuste osas lähtuda Rae vallavalitsuse määrusest 22.02.2011 nr 17 "Puu raieloa andmise kord Rae vallas".

Raietest jäänud oksakuhilad koristada kohe või hoida kuni lindude ja loomade aktiivne pesitsusperiood on lõppenud, kuna paljud liigid pesitsevad ka oksakuhilates.

Maatulundusmaad niita 1-2x aastas, va käigurajad ja kaldale ligipääs, mida võib niita sagedamini.

Lisaks vt ptk 3.17.

3.17. Nahkhiirte sõbralikud lahendused

Planeeritav ala asub piirkonnas, kus on Eesti looduse infosüsteemi (EELIS) andmetel registreeritud 5 looduskaitsealuse II kaitsekategooria nahkhiireliigi elupaigad: veelendlane (*Myotis daubentonii*), pargi-nahkhiir (*Pipistrellus nathusii*), kääbus-nahkhiir (*Pipistrellus pipistrellus*), põhja-nahkhiir (*Eptesicus nilssonii*) ja suurvidevlane (*Nyctalus noctula*). Tegemist on olulise elupaigaga Pirita jõe piirkonnas, kus on registreeritud ka poegimiskolooniate olemasolu. Detailplaneeringu ala kasutavad nahkhiired toitumis ja/või varjealana. Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel arvestada nahkhiirtesõbralike lahendustega.

- Valgustus rajada põhimõttel: nii palju kui vajalik ja nii vähe kui võimalik. Kasutada madalama asetusega nõrku lampe, mis valgustavad piisavalt inimeste jalgradu, aga mitte puude võrasid ja eemalolevaid põõsaid. Kuna nahkhiired koonduvad lampide juurde putukaid püüdma ja on nii kergem saak kiskjatele tuleb kõik välisvalgustid suunata alla, varustada liikumis ja hämaraanduritega. kasutada sooja valgusvärvusega valgusallikaid 2300 K või alla selle, sest soe valgusvärvust avaldab imetajate hormonaalsüsteemile väiksemat mõju. Hämaral ja pimedal ajal takistada sisevalgustuse välja kiirgamine aknakatete abil.
- Säilitada vanu suuri puid ka siis, kui puud ei ole enam haljastusliku väärtusega, sest käsitiivalised vajavad puuõõnsusi suvisteks pesapaikadeks. Raiuda vaid säilitatavate puude ohtlikud oksad. Hoonestamata krundi jõe-äärsetele puudele on soovitatav

SALA TERRENA OÜ

kinnitada nahkhiirte pesakaste. Talviseid ja suviseid pesakaste rajada proportsionaalselt, pesakastide materjalid ei tohi olla nahkhiirte jaoks mürgised.

- Maatulundusmaa krunti mitte niita, tihedamini kui 1-2x aastas, (va käigurajad, et tagada kaldale ligipääs, mida võib niita sagedamini). Harvem niitmine tagab parema võimaluse käsitiivaliste toiduks vajalike putukate arenguks. Niidu taimede paremaks arengu tagamiseks teha maatulundusmaa krundil valgustusraiet, mille käigus raiuda välja noori puid.

(Rohkem infot: Kuidas kaitstakse? – Elfond)

3.18. Muinsuskaitse

Detailplaneeringu ala kattub täies ulatuses arheoloogiamälestis asulakoht (reg-nr 18783) ala ja kaitsevööndiga. Muinsuskaitseadus (edaspidi MuKS) näeb ette, et kui kinnismälestise või selle kaitsevööndi alal rajatakse ehitis kas detailplaneeringu või eelplaneeringu koostamise kohustuse puudumisel projekteerimistingimuste alusel, koostatakse detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused (MuKS§ 61 lg 3, 4). Tuginedes muinsuskaitseadusele ning üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise korrale, otsustas Muinsuskaitseamet MuKS § 61 alusel loobuda eritingimuste koostamise nõudest, kuna kavandatav tegevus ei muuda oluliselt väljakujunenud ruumilist olukorda, ning annab käeolevaga omapoolsed tingimused.

Planeerimise faasis Jõe tn 1 kinnistul läbi viidud arheoloogiline eeluuring: "Aruanne arheoloogilistest eeluuringutest Lagedi asulakohal (reg-nr 18783; Rae vald/Jüri kihelkond, Harju maakond) 2025. Aastal" (koostaja Gurly Vedru, arheoloog). Uuringu välitööd teostati 11 novembril 2025. Aastal, riikliku kaitse all oleval asulakohal reg-nr 18783. Uuringute objektiks oli mälestise keskosas asuv Jõe tänav 1 katastriüksus (65301:013:0504) Arheoloogilise eeluuringute eesmärgiks oli välja selgitada, kas Jõe tänav 1 kinnistul asulakoha esineb arheoloogilist kultuurikihti.

Jõe tn 1 innistule kaevati kuus proovišurfi. Nende arv ja asukohad määrasid kinnistul olevad tingimused: kinnistu kagupoolsesse serva oli toodud paks täitekiht, samuti oli kinnistule ladestatud ehitusprahiti. Lisaks ladestatud ehitusprahile osutus kinnistu ka tugevasti võsastunuks. Šurfid kaevati võsa vahele väljapoole täitepinnast.

Kõiki šurfe iseloomustas halli tooni pinnas ning heledam liivsavine aluspõhi. Saadi mitmeid elutegevusele viitavaid leide, millest üks – savinõukild – pärineb nooremast rauaajast.

Tabel 2

Lagedi asulakohale Jõe tänav 1 kinnistule 2025. aastal kaevatud šurfid (Väljavõte arheoloogilisest eeluuringust)

Nr	Koordinaadid	Mõõtmed (Pikkus x laius x sügavus)	Kirjeldus	Märkused
1	X: 6585554 Y: 553258	40 x 40 x 60 cm 1	Peal kuni 5 cm paksune mättakiht, mille alla jäi hallikat tooni muld. Praegusest maapinnast u 55 cm sügavusel algas aluspõhja tugevasti paerähane liivsavi	Klaasikild
2	X: 6585547 Y: 553257	35 x 35 x 50 cm	Nagu eelmine	Nael, väikese klaasist pudeli

SALA TERRENA OÜ

				(ravimipudel) kae- laosa, punase tellise tükikesed
3	X: 6585558 Y: 553271	40 x 40 x 60 cm	Nagu eelmine	Punase tellise katke
4	X: 6585551 Y: 553251	40 x 40 x 35 cm	Nagu eelmine	Õhuke klaasikild ra- vimipudelist?
5	X: 6585550 Y: 553243	35 x 35 x 40 cm	Nagu eelmine	
6	X: 6585564 Y: 553262	40 x 40 x 60 cm	Nagu eelmine	Savinõukild noore- mast rauaajast

Arvestades viimast leidu ning seda, et kõikjalt ümbruses levib asulakoha kultuurkiht, tuleb edasistel kaevetöödele kaasata arheoloog (uuringumeetod: arheoloogiline jälgimine).

3.19. Põhjavee kaitstus

Põhjavee kaitsmise eesmärgil ei rajata alale uusi puurkaeve ega lokaalset kanalisatsiooni, vee- ja kanalisatsiooni taristu rajatakse ühisveevärgi ja kanalisatsiooni baasil.

Kanalisatsiooni või suublasse (sh pinnasesse) juhitud veed ei tohi ületada reovee näitajate piirväärtusi. Sademevett, ei tohi juhtida kanalisatsiooni ega otse suublasse, suublas- se juhtimise korral ei tohi sademevesi ületada reovee näitajate piirväärtusi. Tegevuste ka- vandamisel tuleb jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulene- valt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

Parkimisaladelt valguvad veed juhitakse esmalt immutuskihidega vooderdatud nõvadesse (vt ptk Sademevesi).

3.20. Jäätmemajandus

Olmepüügi kogumine näha ette omal krundil. Krundi värava lähedusse paigaldada sorteerit- tud jäätmete konteinerid, tugevdatud alusel. Jäätmekäitlus lahendada vastavalt Rae valla jäätmehoolduseeskirjale. Plastkonteineri jaoks rajada piiretega harmoneeruv prügimaja.

Prügikonteinerite soovituslikud asukohas on kantud põhijoonisele, asukohad täpsustada hoone projektiga.

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

SALA TERRENA OÜ

Avalikult kasutatavatele pakendikonteinerite soovituslik asukoht on kantud põhijoonisele. Avalikult kasutatavatele pakendikonteinerite seada isiklik kasutusõigus Rae valla kasuks.

3.21. Mõju keskkonnale ja keskkonnatingimusi tagavad nõuded

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu ei ole vajalik koostada detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangut ning detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik läbi viia keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.

Keskkonnatingimusi tagavad nõuded:

- Väärtuslik kõrghaljastus hoonestataval krundil säilitada, tagada ehitusaegne puude kaitse.
- Hoonestusõigusega krundil pos2 säilitada kõik olemasolevad puud, mille tüve läbimõõt on suurem kui 16cm. Vajadusel teha puhastus- ja/või valgustusraiet, raie tingimuste osas lähtuda Rae vallavalitsuse määrusest 22.02.2011 nr 17 "Puu raieloa andmise kord Rae vallas". Raiet ei tohi teha lindude pesitsusperioodil mai algusest juuli keskpaigani.
- Hoonestusalal olevad noored puud võib määrata raiele või istutada ümber. Raiet ei tohi teha lindude pesitsusperioodil mai algusest juuli keskpaigani. Nähtavuskolmnurkade alasse jäävate puude võra tõsta oksalõikusega 2,4 m kõrguseni. Säilitatavatel puudel eemaldada ohtlikud oksad ja tagada puu võra ja juurestiku omavaheline proportsioon.
- Välisvalgustuse kavandamisel vältida valgusreostust, kasutada liikumis-, või hämarandureid, kasutada valgusteid valgusvärvusega vahemikus 2000-2500K, kuna see tagab väiksemad häiringud öise eluviisiga lindudele ja imetajatele (nt kakud, nahkhiired)
- Raietest jäänud oksakuhilad koristada kohe või hoida kuni lindude ja loomade aktiivne pesitsusperiood on lõppenud, kuna paljud liigid pesitsevad ka oksakuhilates.
- Maatulundusmaad niita 1-2x aastas, va käigurajad, mida võib niita sagedamini.

4. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

4.1 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise kirjeldus

Antud detailplaneeringu näol ei ole tegemist keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike punktis 3 nimetatud strateegilise planeerimisdokumendiga, kuna sellega ei kavandata tegevusi, mis kuuluvad KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste nimistusse, mille korral on keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) läbiviimine kohustuslik.

Käesoleval juhul kuulub kavandatav tegevus KeHJS § 6 lõike 2 punktis 10 nimetatud tegevuse alla, so tegemist on infrastruktuuri ehitamisega ja hilisema kasutamisega. Samas Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 13 loetellu planeeritav tegevus ei kuulu.

Antud detailplaneeringuga kavandatakse ühte lisanduvat majapidamist ja 40% äri või teeninduspindu olemasolevasse tiheasustusse ja selle ühendamist lähedal asuvate tehnovõrkudega. Kavandatav ehitustegevus jääb väljapoole rohevõrgustiku ala, Ei rajata ligipääsuks

SALA TERRENA OÜ

uusi teid. Seetõttu on kavandatava tegevuse mõju keskkonnale väike, ning planeeringus on kirjeldatud meetmed nende vähendamiseks veelgi.

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist.

Positiivseks mõjuks on ühe püsielanikega leibkonna lisandumine Rae valda ning järjest tiheneva asustusega alale võimaliku kaubandus- ja äripindade lisandumine. Piirkonnas on puudus konkurentstoidu ja esmatarbekaupade turul, puudub kohalik toidukoht ja teenindust pakutakse vähe. Selle planeeringuga luuakse võimalused selle valdkonna olukorra paranemiseks ning töökohtade tekkeks. Seega on detailplaneeringul positiivne mõju sotsiaalmajanduslikule keskkonnale.

Kohaliku kaubanduse- ja teeninduse olemasolu suurendab ka kohalike omavahelist suhtlust, mis võib omakorda omada positiivset mõju kogukondlikule kultuurile.

Planeeringu elluviimiseks on vaja muuta Jõe tn 5 krundil (tunnus: 65301:013:0250,) asuva omatarbe puurkaevu kaitsevöönd ($r=50\text{m}$) kaevu hooldusalaks ($r=10\text{ m}$). Kuna Jõe tn 3 puurkaev on omatarbe puurkaev, siis ei ole 50m raadiusega kaitsevöönd põhjendatud, ning piirab tegevusi planeeringualal piisab puurkaevu hooldusalast raadiusega 10m.

4.2 Avariolukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendused

1. Põhjavee kaitse tagatakse õigusaktide ja hea tava kohaste vee ja kanalisatsioonilahenduste kasutamisega, Põhjavee kaitsmise tagamise meetmed on toodud peatükis „Põhjavee kaitse“;
2. Avariolukordade vältimiseks ehitusperioodil peab töövõtja järgima ohutuseeskirju, et vältida võimalikke avariolukordi. Töövõtja vastutab keskkonnakaitseliste nõuete tagamise eest ehitusobjektil ja seda ümbritseval alal;
3. Ehitamise perioodil tuleb tagada liikluse ohutus, vajadusel paigaldada ajutised liikluskorraldusvahendid;
4. Tehnovõrkude avarii korral võtta ühendust tehnovõrgu valdajaga;
5. Tulekahjuennetamiseks peavad ehitised olema varustatud tuleohutuspäigaldisega. Tuleohu vältimise meetmed on toodud peatükis „Tuleohutus“;
6. Tagada jäätmekäitluse nõuded, mis on toodud peatükis „Jäätmemajandus“;
7. Detailplaneeringuga planeeritavatest tegevustest lähtudes ei ole ette näha keskkonnamõjude ega välisõhu saasteloa taotlemise vajadust;
8. Kuritegevuse ennetamiseks vajalikud meetmed on kirjeldatud peatükis „Kuritegevuse ennetamine“;
9. Ehituse aegne tööde teostamiseks kasutatav tehnika peab vastama kehtivatele tehnilistele eeskirjadele sh ka tööohutuse nõuetele, vältimaks avariolukordi ja õnnetusi.

4.3 Planeeringu elluviimise tegevuskava ja planeeringu ellu viimiseks vajalikud kokkulepped

Planeeringu ellu viimiseks on vajalik:

1. Jõe tn 5 kinnistul asuva puurkaevu PRK0014243 (sanitaarkaitsealaga 50 m) osas tuleb Jõe tn 5 kinnistu omanikul, koostöös huvitatud isikuga, esitada Keskk

SALA TERRENA OÜ

konnaagentuurile taotlus puurkaevu sanitaarkaitseala hooldusalaks muutmise kohta. Avaldust saab teha ainult puurkaevu omanik.

2. moodustada kinnistud;
3. seada vajalikud servituudid;
4. koostada taristu (elekter, mahasõit, vee- ja kanalisatsiooni trassid jne) rajamiseks vajalikud projektid;
5. kooskõlastatud tehnovõrkude projektide alusel taotleda ehitusload vastavalt kehtivatele õigusaktidele;
6. 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;
7. ehitada välja taristu;
8. taotleda valminud objektidele kasutusload,
9. Projekteerida ja ehitada hooned, parkimisalad ja haljastus;
10. taotleda valminud hoonetele kasutusload vastavalt kehtivale õigusaktidele.