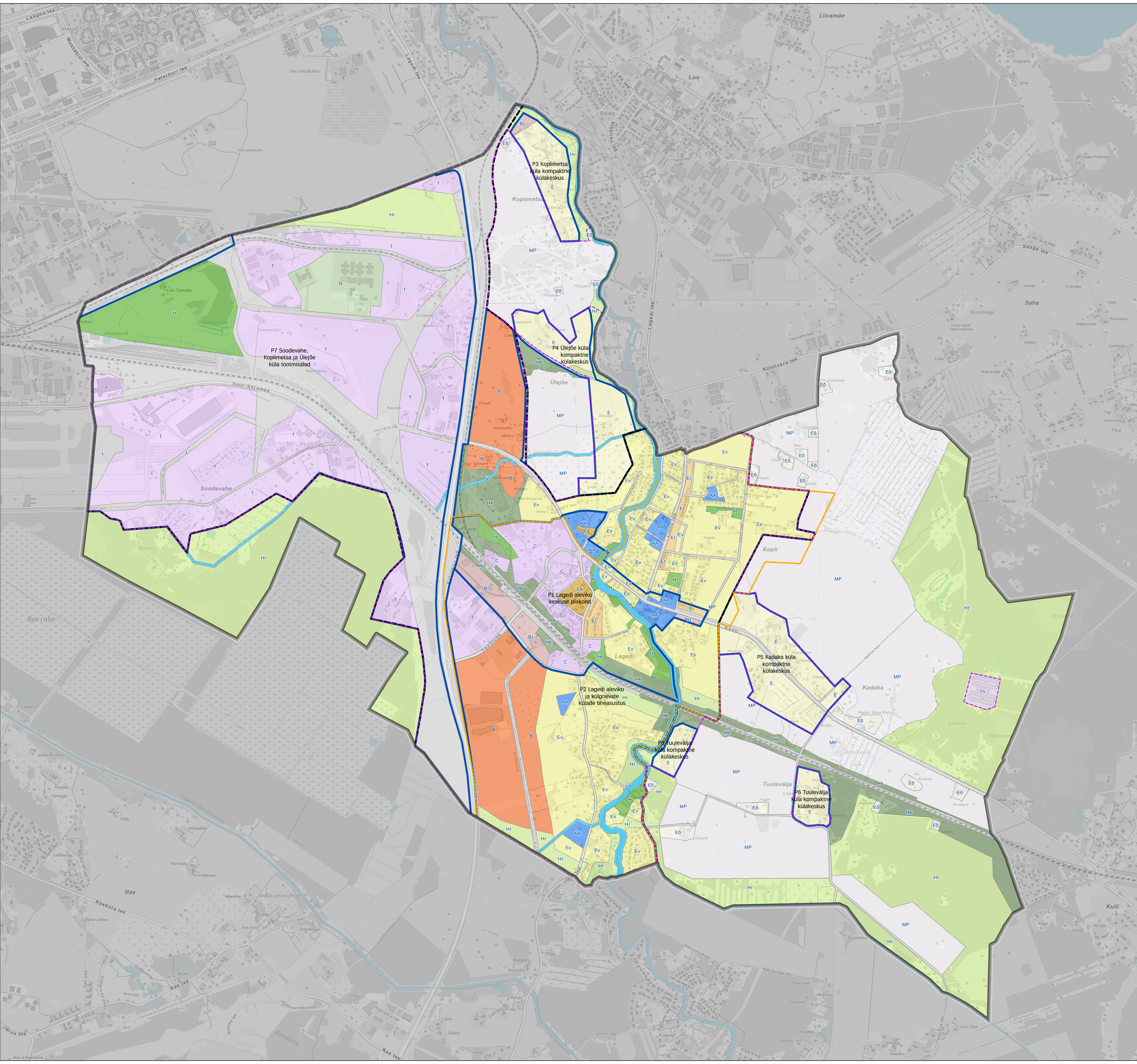
Rae valla Lagedi kandi üldplaneering

Maakasutus- ja ehitustingimused

M 1:10 000



LEGEND

- Planeeringuala
- Detailplaneeringu koostamise kohustusega ala
- Asustusüksuse lahkmejoone muutmine
- Tiheasustusala
- Piirkonnad

Maakasutuse juhtotstarve

- põllumajanduslik ja looduslik rohumaa ala (MP)
- elamumaa ala hajaasustuses (Eδ)
- kompaktsete külakeskuste elamumaa-ala (E)
- väikeelamu maa-ala (Ev)
- ridaelamu maa-ala (Er)
- korterelamu maa-ala (Ek)
- keskusemaa ala (C)
- ärimaa ala (B)
- teenindusettevõtete maa-ala (Bt)
- tootmistegevuse maa-ala hajaasustuses (Th)
- tootmismaa ala (T)
- ühiskondliku hoone maa-ala (AA)
- riigikaitsemaa ala (RR)
- kõrge rekreatiivse väärtusega haljasala maa-ala (H)
- kaitsehaljastuse maa-ala (Hk)
- haljasmaa-ala - rohekoridorid (Hr)
- transpordimaa ala (L)
- veeala (V)

Maakasutus- ja ehitustingimused juhtotstarvete lõikes

Maakasutuskaardil määratud maa juhtotstarve	Maa-alale võib eelkõige ehitada	Maa-alale võib osaliselt (kuni 20 % ulatuses põhisihtotstarbest) või maa peamised sihtotstarbed	Detailplaneeringuga määratavad maa peamised sihtotstarbed
Elamumaa ala			
Väikeelamumaa (Ev) *Üksikelamu, kaksikelamu ning mu elamuid teeninduva maakasutuse juhtotstarbega maa-ala, mis sobitub arhitektuurselt ja ehitusliigilt elamutevahelisse väärtusruumi.*	• üksikelamuid • kaksikelamuid	• ühiskondlikke, kultuuri- ja spordihooneid • elanikke teenindavaid ja keskkonda sobituvaid muid hooneid ja rajatisi	• Elamumaa
Ridaelamumaa (Er) *Kolme ja enama korteriga ning eraldi põhisissepääsudega ridaelamu ning mu elamuid teeninduva maakasutuse juhtotstarbega maa-ala, mis sobitub arhitektuurselt ja ehitusliigilt elamutevahelisse väärtusruumi.*	• ridaelamuid	• üksik- ja kaksikelamuid kui nad asuvad kõrvuti samaste olemasolevate hoonetega • ühiskondlikke, kultuuri- ja spordihooneid • elanikke teeninduvaid ja keskkonda sobituvaid muid hooneid ja rajatisi.	• Elamumaa
Korterelamumaa (Ek) *Kolme ja enama korteriga korterelamu, millel on ühine või ühised sissepääsud ning trepikoda või trepikojad, ning mu elamuid teeninduva maakasutuse juhtotstarbega maa-ala, mis sobitub arhitektuurselt ja ehitusliigilt elamutevahelisse väärtusruumi.*	• korterelamuid	• Üksik-, kaksik- ja ridaelamuid, kui need on vajalikud üleminekuala loomiseks korterelamute alalt väikeelamute alale • kaubandus- ja teenindushooneid • büroo-, ühiskondlikke, kultuuri- ja spordihooneid • elanikke teeninduvaid ja keskkonda sobituvaid	• Elamumaa • Elamu- ja ärimaa
Transpordimaa-ala (L) *Liikluseks ja transporidiks ning seda teeninduvate ehitiste rajamiseks, ettenähtud maa-alal või maa, mis on reserveeritud Rail Baltica raudteetrassi ja Lagedi-Muuga rööbastee ehituseks.*	• liikluseks, transporidiks ja tehnovõrkude rajamiseks ettenähtud rajatisi • transporidi ja tehnovõrkudega seotud hoonestust, näiteks depoosid, peatusi, jaamu, alajaamu ja lennundusega seotud hooneid	• muid selle maa-ala teeninduvaid ja keskkonda sobituvaid rajatisi	• Transpordimaa • Maatulundus-maa
Ärimaa ala			
Teeninduisettevõtete maa (Bt) *Erinevate äri-, teeninduse-, büroo- ja kaubandushoonete ning neid teeninduvate rajatiste maa-ala, mis on ette nähtud riiklike teeninduamiseks ja töökohtade loomiseks ning on võimalikue korral avaliku juurdepääsuga, kuid valdavalt erasttevõtete omandis.*	• väike- ja suurkaubandus-hooneid • müügisalonge • büroohooneid • toitlustusasutusi • majutushooneid • spordihooneid ▪ raamatukogusid ja postkontoreid ▪ tankland ja autopesulaid • turuhooneid ja rajatisi • meditsiiniasutusi • hooldusasutusi • muid elamupiirkonna lähedale sobilikke ärihooneid	• laohooneid • väiketootmist • elanikke teeninduvaid ja keskkonda sobituvaid muid hooneid ja rajatisi	• Ärimaa • Elamu- ja ärimaa • Ühiskondlike ehitiste maa • Üldmaa
Ärimaa (B) *Äri- ja logistikaekaluste ning (eel) teeninduvate rajatiste maa-ala.*	• äri- ja laohooneid • 'stock-office' tüüpi hooneid • logistikahooneid jmt	• piirkonda sobivaid suuremahulisi hulgikaubandus- ja logistikahooneid või väiketootmisega seotud hooneid, kui need ei põhjusta häiringuid elamu-, puhke- ja ühiskondlikel aladel ning nende teenindamiseks on välja töötatud elamualadest eraldatud iseseisev teedevõrk • büroohooneid • väljakuid ja haljasalasid	• Ärimaa • Äri- ja tootmismaa
Tootmismaa			
Tootmismaa on ettevõtluse maa-ala, kuhu on koondatud tootmisega seotud ettevõtluse tegevused, mis ei ole kahjulikud ümbritsevale keskkonnale ja inimestele. Tootmismaa on ettevõtluse maa-ala, kuhu on koondatud tootmisega seotud ettevõtluse tegevused, mis ei ole kahjulikud ümbritsevale keskkonnale ja inimestele. Tootmismaa hõlmab ka ettevõtluse tegevusega seotud laohooneid ja -rajatisi, mis ei ole kahjulikud ümbritsevale keskkonnale ja inimestele.	• väike- ja suurtoottmishooneid • äri- ja laohooneid • 'stock-office' tüüpi hooneid • logistikahooneid • hulgikaubandus-hooneid • päikeseenergiapark • jäätmejaama jmt	• Tootmismaa • Ärimaa • Äri- ja tootmismaa • Jäätme-hoidla maa	
Keskusemaa ala			
Keskusemaa (C) *Keskuse maa-ala iseloomustab mitmekesisus, erinevate kasutamisvõimalustega arvatud avaliku ruumi olemasolu.* *Keskuse maa-alal võivad kontsentreeruilt osuda elama, ameti- ja valitsushoonete, kaubandus- ja teenindushoonete, büroo, kultuuri- ja spordihoonete, ühtsuti toimiva kaubandus-, teeninduu- ja meelelahutuskeskuse, veba aja veetmise ning muude keskusesse sobivate maakasutuse juhtotstarbega maa-alad, sh haljasalad ja parkmetsad.*	• kaubandus-, toitlustus-, majutus- ja teenindushooneid • meelelahutusasutusi • kultuuri- ja spordihooneid • ametiasutusi • raamatukogu • pangahooneid ja postkontorit • haridus-, teadus- ja koolieelse lasteasutuse hooneid • tervishoiu- ja sotsiaalhoolekand ehooneid • väljakuid • ühistranspordi kasutust teeninduvaid hooneid ja rajatisi • korterelamuid ptk 5.1.3. lubatud ulatuses • haljas- ning pargialasid. jmt	• büroohooneid • ridaelamuid (arvestades keskusemaal lubatud koormusindeksit)	• Riigikaitsemaa • Ühiskondlike ehitiste maa • Üldmaa
Ühiskondliku hoone maa (AA) *Valitsus-, haridus-, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande-, kultuuri- ja spordiasutushoonete ning neid teeninduvate rajatiste maa-ala.*	• haridus-, teadus- ja koolieelse lasteasutuse hooneid • kultuuri- ja spordihooneid ja rajatisi • ametiasutusi • muuseumi • raamatukogu • sakraal- ja tavandihooneid • tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande hooneid. jmt	• ühistranspordi kasutust teeninduvaid hooneid ja rajatisi • mängu- ja linnavõljakuid ning rajatisi	• Ühiskondlike ehitiste maa • Üldmaa • Elamumaa • Riigikaitsemaa
Riigikaitsemaa (RR) *Riigi haldusalas olevate riigikaitseliste ehitiste maa-ala.*	• riigi asutusi	• muid riigi ametiasutusi ja keskkonda sobituvaid hooneid ja rajatisi	• Riigikaitsemaa • Ühiskondlike ehitiste maa
Rohelised tsoonid **Kõrge rekreatiivse väärtusega haljasala maa (H)** *Aktiivse kasutusega haljasala maa. Alale võib kavandada spordi- ja mänguväljakuid, parke, haljasalasid, matka- ja spordiradasid.*	• matka-, suusa- ja puhkeradasid • külaplatse • mänguväljakuid • laululava • selklus- ja teemaparke • staadioni • koerte jalutus- ja õppeplatse • golfi-, diskgolfi- ja tenniseväljakuid • liuvälja • ujumiskohti jmt	• puhke- ja spordiotstarbelisi rajatisi teeninduvaid hooneid	• Üldmaa • Ühiskondlike ehitiste maa • Maatulundus-maa • Ärimaa • Veekogude maa
Kaitsehäljastuse maa (Hk) *Alla, kus mitmesuguse (ei rajaelemrid ja mitmesuguselaegse (ei kas: tuhrk kõrghaljastus (lõimestuse) säilitada või täiendavalt rajada.*	• -	• matka-, suusa- ja puhkeradasid • külaplatse • mänguväljakuid • spordiplatse • diskgolfiväljakuid	• Üldmaa • Maatulundus-maa • Veekogude maa
Haljasmaa-ala rohekoridorid (Hr) *Loodusliku metsa ja/või rohumaa baasil loodustlik haljasmaa-ala. Alale võib kavandada parke, haljasalasid, matka- ja spordiradasid.*	• matka-, suusa- ja puhkeradasid • külaplatse • diskgolfiväljakuid jmt	• mänguväljakuid ja rajatisi teeninduvaid väikesemahulisi hooneid ja/või katusealuseid	• Maatulundus-maa • Üldmaa • Veekogude maa
Veeala (V) *Üldplaneeringuga määratud veekogu osa või ala .*	• veekogusid • lautreid, sildu ja randu • puhke- ja spordiotstarbelisi rajatisi.	• -	• Maatulundus-maa • Veemaa
Hajaasustusala			
Elamumaa hajaasustuses (Eδ) *Hajaasustuses paiknevad õuemaad.*	• üksikelamuid	• -	• Elamumaa
Kompaktsete külakeskuste elamumaa-ala (E) *Üksikelamute maa-ala kompaktsetes külakeskustes, kuhu võib asuti elamuid ja elamugruppe rajada külamiljöödd ja piirkondlikku eripära arvestavat viisil.*	• üksikelamuid	• elanikke teeninduvaid ja keskkonda sobituvaid muid hooneid ja rajatisi • põllumajandusliku tootmist (taime- ja loomakasvatus) • põllumajandusliku toodangu töötlemist ja ladustamist • loomapidamiseks vajalikke lautu ja talle • põllumajandusmasinate garaaže ja hooldushooneid • väikesemahulist tootmisega seotud kaubandust või teenindust • tootmisega seotud büroo- ja administratiivhooneid	• Elamumaa • Maatulundus-maa • Tootmismaa
Tootmistegevuse maa-ala hajaasustuses (Th) *Ettevõtluse maa-ala hajaasustuses, kuhu on koondatud tootmisega seotud ettevõtluse tegevused, mis ei ole kahjulikud ümbritsevale keskkonnale ja inimestele. Tootmistegevuse maa-ala hajaasustuses hõlmab ka ettevõtluse tegevusega seotud laohooneid ja -rajatisi, mis ei ole kahjulikud ümbritsevale keskkonnale ja inimestele.*	• põllumajanduslikk u tootmist (taime- ja loomakasvatus) • põllumajanduslikku toodangu töötlemist ja ladustamist • põllumajandus-masinate garaaže ja hooldushooneid • silo- ja viljahoidlaid • hajaasustusnõuete le vastavalt üksikelamuid olemasolevate elamute juurde • täastuvenergia tootmiseks vajalikke ehitisi selleks ettenähtud alal	• põllumajanduslik tootmistegevus vaid juba varem välja kujunenud asustusstruktuuri, ajaloolis-kultuurilisi ja looduslikke tingimusi arvestades • muid selle maa-ala teeninduvaid ja keskkonda sobituvaid rajatisi, sh tehnorajatisi.	• Tootmismaa
Põllumajandus- ja looduslik haljasmaa (MP) *Põllumajanduslikuks tegevuseks, metsa-kasvatuseks või loodusliku rohumaana säilitamiseks ettenähtud maa-ala, kuhu võib hajaasustusnõuetele vastavalt kavandada üksikelamuid ning vähesel määral olemasolevat põllumajanduslikku tootmist toetavat tegevust.*			

Maakasutus- ja ehitustingimused piirkondade lõikes

P1 Lagedi aleviku keskuse ala

	Krundi suurus	Krundi täisehitus % /Koormus-indeks	Kõrgus/ Maapealne korruselisus	Elamis-ühikute arv ühel krundil	Abihoonete arv/ Kõrgus	Haljasala % krundil
Väikeelamumaa (Ev)	EE min 1200 m² EE2 min 2000 m²	10–25% vt tabel 3	9 m/2	1 2	2/5 m	-
Ridaelamumaa (Er)	min. 2000 m²	25%/500	9 m/2	6	4/5 m	20%
Korterelamumaa (Ek)	min. 2000 m²	25%/300	12 m/3*	vaba	2/5 m	20%
Keskusemaa (C)	min. 3000 m²	50%/250	14 m/4*	vaba	vaba	15%
Teeninduisettevõtete maa (Bt)	max 1,0 ha	50%***	20 m**/4	-	vaba	15%

* kõrgeim korrus kuni 50% ulatuses
** laiendatud proportsionaalselt väike- või ridaelamutega piirneval alal kuni 9 m.
*** arvestada maksimaalse ehitusõiguse määramisel parkimisalade ja maanõudvusalade mahutavusega

P2 Lagedi aleviku ja külgnevate külade tiheasutusala

	Krundi suurus	Krundi täisehitus % /Koormus-indeks	Kõrgus/ Maapealne korruselisus	Elamis-ühikute arv ühel krundil	Abihoonete arv/ Kõrgus	Haljasala % krundil
Väikeelamumaa (Ev)	min 1200 m² (optimaalne 1500 m²)	10–25% vt tabel 3	9 m/2	1 2	2/5 m	-
Ridaelamumaa (Er)	min. 2000 m²	25%/600	9 m/2	5	4/5 m	20%
Ärimaa (B)	Tallinna ringtee ääres, ringtee ja Kalmari/Vanapere tee vahel min 2,0 ha. Teistel aladel ja elamutega piirnevad alal max 0,7 ha.	40%***	16 m**/3*	-	1/5 m	20%
Tootmismaa (T)	max 2,0 ha	60%***	18 m**/3*	-	-	15%

* sõltuvalt kõrgeim korrus kuni 50% ulatuses
** laiendatud proportsionaalselt väike- või ridaelamutega piirneval alal kuni 9 m
*** arvestada maksimaalse ehitusõiguse määramisel parkimisalade ja maanõudvusalade mahutavusega

P3 Koplimetsa küla kompaktne külakeskus

	Krundi suurus	Krundi täisehitus %	Kõrgus/ Maapealne korruselisus	Elamis-ühikute arv ühel krundil	Abihoonete arv/ Kõrgus	Haljasala % krundil
Kompaktsete külakeskuste elamumaa-ala (E)	EE min 5000 m²	10% *	9 m/2	1	3/6 m	-
Teeninduisettevõtete maa (Bt)	max 1,0 ha	30%	10 m/2	-	vaba/6m	30%

* arvestada kontaktvööndi ja külamiljööse sobivusega

P4 Ülejõe küla kompaktne külakeskus

	Krundi suurus	Krundi täisehitus %	Kõrgus/ Maapealne korruselisus	Elamis-ühikute arv ühel krundil	Abihoonete arv/ Kõrgus	Haljasala % krundil
Kompaktsete külakeskuste elamumaa-ala (E)	EE min 3000 m², Pirita jõe poolsel alal min 5000 m² krundid.	10% *	9 m/2	1	3/6 m	-

* arvestada kontaktvööndi ja külamiljööse sobivusega

P5 Kadaka küla kompaktne külakeskus

	Krundi suurus	Krundi täisehitus %	Kõrgus/ Maapealne korruselisus	Elamis-ühikute arv ühel krundil	Abihoonete arv/ Kõrgus	Haljasala % krundil
Kompaktsete külakeskuste elamumaa-ala (E)	Maanteest põhjapool min 5000 m² Maanteest lõunapool 3000 m²	10% *	10 m/2	1	3/6 m	-

* arvestada kontaktvööndi ja külamiljööse sobivusega

P6 Tuulevälja küla kompaktne külakeskus

	Krundi suurus	Krundi täisehitus %	Kõrgus/ Maapealne korruselisus	Elamis-ühikute arv ühel krundil	Abihoonete arv/ Kõrgus	Haljasala % krundil
Kompaktsete külakeskuste elamumaa-ala (E)	Mesilase ja Pajupea tee äärsel alal min 4000 m² Jõekääru tee äärsel alal min 3000 m²	10% *	9 m/2	1	3/6 m	-

* arvestada kontaktvööndi ja külamiljööse sobivusega

P7 Soodevahe, Koplimetsa ja Ülejõe küla äri- ja tootmisalad

	Krundi suurus	Krundi täisehitus % või Koormus-indeks	Kõrgus/ Maapealne korruselisus	Elamis-ühikute arv ühel krundil	Abihoonete arv/ Kõrgus	Haljasala % krundil
Tootmismaa (T)	min 0,7 ha	60%***	20 m/3	-	-	20%

*** arvestada maksimaalse ehitusõiguse määramisel parkimisalade ja manöövrdusalade mahutavusega