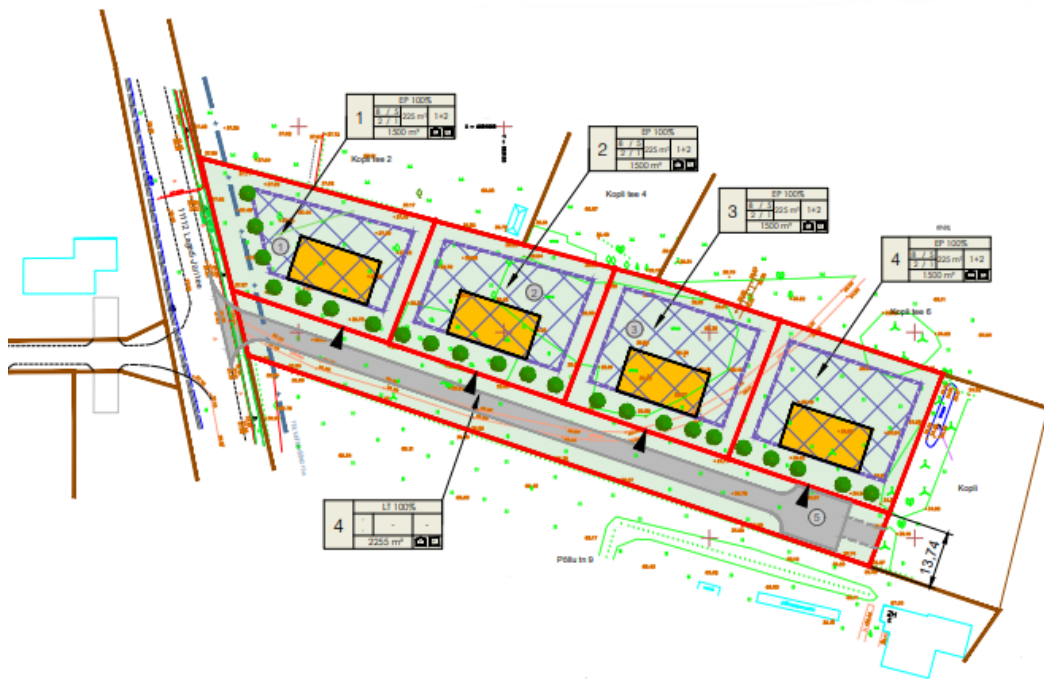


**Harjumaa, Rae vald, Lagedi alevik  
KOPLI TEE 8 KINNISTU  
DETAILPLANEERINGU ESKIIS**



PLANEERINGU KOOSTAMISE  
KORRALDAJA:

Rae Vallavalitsus, registrikood 75026106  
Aruküla tee 9  
75301 Jüri alevik  
Harjumaa

HUVITATUD ISIKUD:

Juri Katšan  
Juri Borozna

PLANEERIJAJA:

Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515  
MTR reg.nr EEP000601  
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT JA  
SELETUSKIRJA KOOSTAJA:

Küllli Samblik

PROJEKTIJUHT:

Arno Anton  
tel: 56 983 389  
[arno@opt.ee](mailto:arno@opt.ee)

**KÖITE KOOSSEIS:****I SELETUSKIRI**

1. KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID .....	3
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK .....	3
2.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule .....	4
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....	4
3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus .....	4
3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus .....	4
3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus .....	5
3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud .....	5
3.5. Olemasolev tehovarustus .....	5
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond .....	5
3.7. Kehtivad piirangud .....	5
4. PLANEERINGU ETTEPANEK .....	5
4.1. Krundijaotus .....	5
4.2. Krundi ehitusõigus .....	5
4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded .....	5
4.4. Piirded .....	6
4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	6
4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	6
4.7. Vertikaalplaneerimine .....	6
4.8. Tuleohutusnõuded .....	7
4.9. Tehnovõrkude lahendus .....	7
5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE .....	7
6. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD .....	7

**II JOONISED**

AS-01	Asukohaskeem	M 1:~
AS-02	Kontaktvööndi analüüs	M 1:~
AS-03	Tugiplaan	M 1:1000
AS-02	Põhijoonise eskiis	M 1:1000

**III LISAD**

Teostatud uuringud:

- topo-geodeetilise alusplaan koostas Geoalus OÜ, töö nr 23-G417, 18.09.2023. a

**IV KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE****V MENETLUSDOKUMENDID**

## I SELETUSKIRI

### 1. KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID

- Planeerimisseadus
- Taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks
- Rae valla üldplaneering, kehtestatud Rae Vallavolikogu 21.05.2013 otsusega nr 462;
- Rae valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017 – 2028;
- Rae valla jäätmehoolduseeskiri, Rae Vallavolikogu 15.06.2021 määrus nr 73;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 13 „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
- Rae Vallavolikogu 18.10.2022 määrus nr 11 „Haljastusnõuded projekteerimisel ja ehitamisel Rae vallas“;
- Rae Vallavalitsuse 30.08.2022 määrus nr 18 „Haljastuse hindamise meetodika ning avaliku ala haljastuse nõuded“;
- Rae Vallavalitsuse 25.10.2022 määrus nr 23 „Rae valla rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord“;
- siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- naaberladel kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud;
- muud õigusaktid, standardid ja projekteerimisnormid.

### 2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

Planeeritav maa-ala paikneb Rae vallas Lagedi alevikus, jäädes Tallinna linnast 5 km kaugusele lõunasse.

Planeeringuala paikneb Tallinn-Tapa raudtee, 1112 Lagedi-Jüri tee ja Pirita jõe vahelisel alal. Planeeringualasse jääv kinnistu Kopli tee 8 piirneb läänes transpordimaa sihtotstarbega kinnistuga 1112 Lagedi-Jüri tee ja on ümbritsetud suurte elamumaa sihtotstarbega kinnistutega (Kopli tee 2, 6 ja Põllu tee 9). Elamumaa sihtotstarbega naaberkinnistute suurused on vahemikus u 5000 m<sup>2</sup> – 9000 m<sup>2</sup> ja hoonestatud üksikelamutega.

Planeeringualast kagusse ja läände jäävad maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud, mis suuremas osas on hoonestamata.

Planeeringuala ümbritseb elamuala 1–2-korruseliste kaldkatustega üksikelamutega, millel enamuses on teine korrus katusekorrus. Enamus elamuid on kaasaegsed suuremahulised kelpkatustega või viilkatustega, üksikud lamekatustega.

Hoonestus on arhitektuuriselt mitmekesine ja ei moodustu ühtset arhitektuurset tervikut.

Planeeringuala piirneb läänes Jüri teega, mis on riigi kõrvalmaantee ja mis annab piirkonnale ühenduse riigi põhimaanteega 11 Tallinna ringtee (1,5 km kaugusel). Jüri teel, vahetult planeeringuala kõrval, asub bussipeatus ja Lagedi raudteejaam 400 m kaugusel. Seega käsitletaval alal on hea ühendus lähipiirkondadega ja ka Tallinna linnaga.

Lähimad äri-, teenindus- ning sotsiaalkeskused paiknevad Lagedi ja Jüri alevikkudes: kool, lasteaed, perearst, apteek, vallamaja, poed ja kirik ning vabaajaveetmise võimalused (aastaringelt kasutatavad terviserajad). jäädes Pirita jõest u 700 m

Piirkond on sobilik elamute ehitamiseks: s.o olemas infrastruktuur (kruntide vahetusläheduses on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid), ühendus nii valla keskuse kui ka

sotsiaalobjektidega, puhkamisvõimaluste olemasolu (jalgratta- ja jalgteed, puhke-virgestusala, metsad ja jõgi).

Järeldused kontaktvööndi analüüsist on, et kavandatav tegevus ei ole vastuolus olemasoleva keskkonnaga. Planeeritud elamud on üks osa juba kujunevast väikeelamute alast.

## 2.1. Vastavus Rae valla üldplaneeringule

**Perspektiivne elamumaa (EVp)** – väikeelamute, ridaelamute ja korterelamute alust maad tiheasustusosalal. Alale võib kavandada elamuid teenindavaid ehitisi, sh teid ja tehnorajatisi, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbelist maad ning rajatisi.

**Väljavõte kehtivast Rae valla üldplaneeringu maakasutuse plaanist.**



Planeeringu eskiislahenduses on olemasolev maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu jagatud neljaks elamumaa sihtotstarbega krundiks ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Elamumaa sihtotstarbega kruntidele määratakse ehitusõigus üksikelamu ehitamiseks.

**Koostatud detailplaneeringu eskiis ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.**

## 3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

### 3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Rae vallas Lagedi alevikus.

Planeeringuala moodustab:

- Kopli tee 8 kinnistu, katastritunnus 65301:003:2030, pindala 8255 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% maatulundusmaa;
- lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

Planeeringuala on looduslik rohuala, mille maapind on tasane, kerge tõusuga läänest itta. Kinnistul kasvavad lehtpuud ja põõsad (pajud, kased).

### 3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

#### Kasutusotstarbed

Kinnistu Kopli tee 8 sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

#### Olemasolevad hooned

Planeeritav maa-ala on hoonestamata.

### 3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringualaga külgnevad kinnistud on:

Kopli tee 2, katastritunnus 65301:003:2010, pindala 5040 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud kahekorruselise kelpkatusega üksikelamuga ja abihoonetega;

Kopli tee 4, katastritunnus 65301:003:2020, pindala 1752 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud ühekorruselise lamekatusega üksikelamuga ja abihoonetega;

Kopli tee 6, katastritunnus 65301:003:0944, pindala 9903 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega elamumaa 100%, hoonestatud kahekorruselise viilkatusega üksikelamuga ja abihoonega;

Kopli, katastritunnus 65301:001:5104, pindala 1518 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, hoonestamata;

Põllu tn 9, katastritunnus 65301:003:0050, pindala 9127 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega maatulundusmaa 100%, hoonestatud kahekorruselise viilkatusega üksikelamuga ja abihoonetega;

11112 Lagedi-Jüri tee, katastritunnus 65301:003:0264, pindala 87661 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega transpordimaa 100%, sõidu- ja kõnniteega.

### 3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääsu planeeritavale alale tagab Jüri tee.

Kinnistu Kopli tee 8 piirneb läänes 11112 Lagedi-Jüri teega (Jüri tee).

### 3.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas. Planeeringualast läänes, Jüri teel paiknevad vee- ja kanalisatsioonitorustikud, elektri madalpinge- ja sidekaablid.

### 3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Kinnistul Kopli tee 8 on looduslik rohumaa. Kinnistu keskosa on võsastunud, kus kasvavad ka üksikud lehtpuud.

### 3.7. Kehtivad piirangud

Planeeringu maa-ala maakasutust kitsendavad kaitsevööndid:

- avalikult kasutatava tee kaitsevöönd.

## 4. PLANEERINGU ETTEPANEK

### 4.1. Krundijaotus

Planeeritav maa-ala koosneb maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistust Kopli tee 8, suurusega 8255 m<sup>2</sup>. Planeeringulahenduses on kinnistu Kopli tee 8 ette nähtud jagada neljaks elamumaa sihtotstarbega krundiks ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks:

- pos 1 krunt suurusega 1500 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa;
- pos 2 krunt suurusega 1500 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa;
- pos 3 krunt suurusega 1500 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa;
- pos 4 krunt suurusega 1500 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa;
- pos 5 krunt suurusega 2255 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa.

### 4.2. Krundi ehitusõigus

Pos 1 – 4

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa 100%
Hoonete suurim arv krundil	3 (üksikelamu + 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	225 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud kõrgus	8 m elamu; 5 m abihoone

### 4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonestusviis:	lahtine
Katusekalle:	15 – 40°
Maksimaalne kõrgus:	maapinnast 8 m
Maksimaalne korruselisus:	2

Välisviimistlus: kivi, krohv, betoon, klaas, puit, vineer  
Katusematerjal: rullmaterjal või plekk

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine.

Hoonete arhitektuurne lahendus täpsustata eraldi eskiisprojektina eesmärgiga rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone. Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Rae valla ehitusameti arhitektiga eskiisi staadiumis.

#### 4.4. Piirded

Piirete maksimaalne kõrgus 1,5 meetrit.

Piire võib olla puidust lattaed või võrkpiire hekiga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole. Ehitusprojektis anda ühtne piirete lahendus lähtuvalt hoonestustüübist ja naaberkinnistute lahendusest.

Piirde rajamine ei ole kohustuslik.

#### 4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringulahenduses nähakse ette juurdepääs planeeringualale Jüri teelt. Juurdepääsuks planeeritud elamumaa sihtotstarbega kruntidele on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krunt (pos 5), kuhu on ette nähtud sõidutee. Sõidutee on planeeritud perspektiivselt jätkuvana (planeeringuala läbivana).

Parkimine on ette nähtud krundisisesele.

Liiklus- ja parkimiskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti standard EVS 843:2016 nõudeid ja Rae valla üldplaneeringut.

#### 4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Elamumaa sihtotstarbega kruntide haljastamislahenduse koostamisel arvestada Rae valla üldplaneeringus määratud nõudega:

- krundi iga 300 m<sup>2</sup> kohta vähemalt 1 puu, mille täiskasvamise kõrgus on min 6 m;
- elamumaa krundi ümber võib olla kuni 1,5 m piire. Piirded ei tohi avaneda tänava poole;
- piirded ei ole kohustuslikud. Piirete planeerimisel määrata ühtne piirete lahendus lähtuvalt naaberkinnistute piirete lahendusest.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 nõuetele.

Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Rae Vallavolikogu 19.03.2013 määrusele nr 99 „Rae valla jäätmehoolduseeskiri” ja jäätmeseadusele. Tekkivad olmejäätmed kogutakse jäätmekonteineritesse, mis paigutatakse krundile sissesõidutee äärde. Konteinerite asukoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Olmejäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejatega sõlmitud lepingutele.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

#### 4.7. Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala maapind on tasane. Maapinna absoluutkõrgused on vahemikus u 34.80 – 37.80 m, kerge tõus läänest itta.

Peale elamu ehitamist krundi maapind tasandatakse ja krundisisene vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus.

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte kaldumine naaberkinnistutele.

Tee projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega. Teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast.

#### 4.8. Tuleohutusnõuded

Nõuded ja meetmed on määratud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

Tuletõrje veevõtuvajadus lahendada vastavalt standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitistetuleohutus. Osa 6 Tuletõrje vee varustus” ja EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

Hoone täpne tuleohutusklass antakse ehitusprojekti staadiumis.

#### 4.9. Tehnovõrkude lahendus

Planeeritava hoonestuse tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus antakse planeeringu järgmises etapis.

### 5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik.

Kavandatav tegevus on oma iseloomult (üksikelanute planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi.

### 6. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus	0,83 ha		
Kavandatud kruntide arv	5		
Krunditava ala maa bilanss:			
elamumaa	6000 m <sup>2</sup>	72,7%	
transpordimaa	2255 m <sup>2</sup>	27,3%	

Planeeritud parkimiskohtade arv 12