

KÖITE SISUKORD

I SELETUSKIRI..... 2

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED 2

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused: 2

2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS..... 2

2.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja iseloomustus 2

2.1. Planeeringu kontaktvööndi analüüs 3

3 VASTAVUS STRATEEGILISTE PLANEERIMISDOKUMENTIDELE 3

4 DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA LAHENDUSE ETTEPANEK..... 5

4.1 Detailplaneeringu eesmärk..... 5

4.2. Detailplaneeringu asendiplaaniline lahendus 5

4.3. Kruntide moodustamine 5

4.4. Kruntide ehitusõigus 5

4.5. Hoonestusalade kavandamise põhimõtted 6

4.6. Arhitektuurinõuded..... 6

II JOONISED

DP-1	Asukoha skeem
DP-2	Planeeringu kontaktvööndi analüüsiskeem
DP-3	Tugiplaan
DP-4	Põhijoonis

I SELETUSKIRI

Seni kasutamata maatulundusmaa võetakse kasutusele ja alale planeeritakse kaasaegne äri- ja ettevõtluskeskkond, mis korrastab piirkonna ruumilist struktuuri ning toob alale kasutusaktiivsust.

Detailplaneeringuga kavandatakse äri- ja transpordimaa krundid, määratakse ehitusõigus ning antakse põhimõtteline lahendus juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise osas.

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused:

- Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (kehtestatud Rae vallavolikogu 15.10.2024 otsusega nr 134)
- Rae Vallavalitsuse 15.02.2011 määrus nr 14 „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend”
- Katastriüksuse geodeetiline alusplaan TVG Grupp OÜ, töö nr 0822-12-G, 15.08.2022

2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

2.1. Detailplaneeringu ala asukoht ja iseloomustus

Planeeritava ala suurus on 5,11 ha. Planeeringuala hõlmab ühte maaüksust:

Aadress: Harju maakond, Rae vald, Rae küla, Hõbepaju
Katastritunnus: 65301:002:1794
Katastriüksuse suurus: 5,11 ha
Katastriüksuse sihtotstarve: Maatulundusmaa 100%

Maaüksus paikneb Rae vallas, Rae külas, 2 Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaatee T1 (edaspidi nimetatud Tartu maantee), Nurme tee, Tammi tee ning Radari tee vahelisel maa-alal. Tartu maantee asub planeeringualast edelas, Nurme tee kagus, Tammi tee kirdes ning Radari tee loodes. Loodes piirab kinnistut olemasolev kraav. Tammi tee ning kraav läbivad kinnistu põhjanurka.

Kinnistust kirdes asub hoonestatud Tammi tee 14 // Remmelga kinnistu (65301:002:1795) 100% maatulundusmaa sihtotstarbega. Idas asub hoonestatud 100% elamumaa Nurme tee 6 (65301:001:5023). Kagus asuvad hoonestamata 100% maatulundusmaa krundid Nurme tee 10 (65301:002:0680) ja Uus-Viskari (65301:002:0887). Edelas, teisel pool Tartu maanteed asuvad ärimaa ja elamumaa krundid ning loodes asuvad hoonestamata Allika kinnistu II, Vooremaa ja Vana-Lepiku IV kinnistute detailplaneeringuga (DP0446) kehtestatud 50% äri- ja 50% tootmismaa krundid Läike tee 40 (65301:002:1449) ja Läike tee 44 (65301:002:1453).

Olemasolev juurdepääs kinnistule on Tammi teelt.

Planeeringuala on tasase maapinnaga põllumaa, langedes kinnistu lõunanurgast põhjapoolse, umbes 6cm languga 1m kohta. Kõrghaljastus kinnistul asub põhjaosas, Radari tee ääres kõrghaljastusega kaetud ala ning kirdes ja edelas olemasoleva kraavi ääres. Samuti asub umbes 1500 m² võsastunud ala edelapoolse kraavi ääres, kinnistu keskosas. Vähesel määral asub üksikuid puid-põõsaid mujal kinnistul.

Kinnistu edelapoolse piiri ääres, Tartu maantee kinnistul asub kinnismälestis nt 18849 – Kultusekivi, mis seab Hõbepaju kinnistule piirangu.

Maaüksus on hoonestamata.

2.1. Planeeringu kontaktvööndi analüüs

Kinnistust kagus on algatatud (taotluse kuupäev 8/6/2006 Nurme tee 1, 10 ja Uus-Viskari kinnistute ja lähiala detailplaneering (DP 0437), mille eesmärgiks on kinnistute jagamine äri- ja tootmismaa ning elamu kruntideks.

Kinnistust loodes on kehtestatud ning osaliselt realiseeritud Peetri küla Allika kinnistu maatüki II, Vooremaa ja Vana-Lepiku IV kinnistute ja lähiala detailplaneering (DP 0446), millega muudeti kinnistute maakasutuse sihtotstarve äri- ja tootmismaaks, jagati kinnistud kruntideks ning määrati kruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused.

Krundist loodesse jääb Radari tee, mis on Riigitee nr 96 Tallinn-Peetri alevik-Tallinn (Tallinna väikese ringtee) eelprojektiga nr 19077 järgi projekteeritav tee, millele eraldatakse Hõbepaju krundist vastavalt projektis näidatud ruumivajadusele teemaa krunt.

3 VASTAVUS

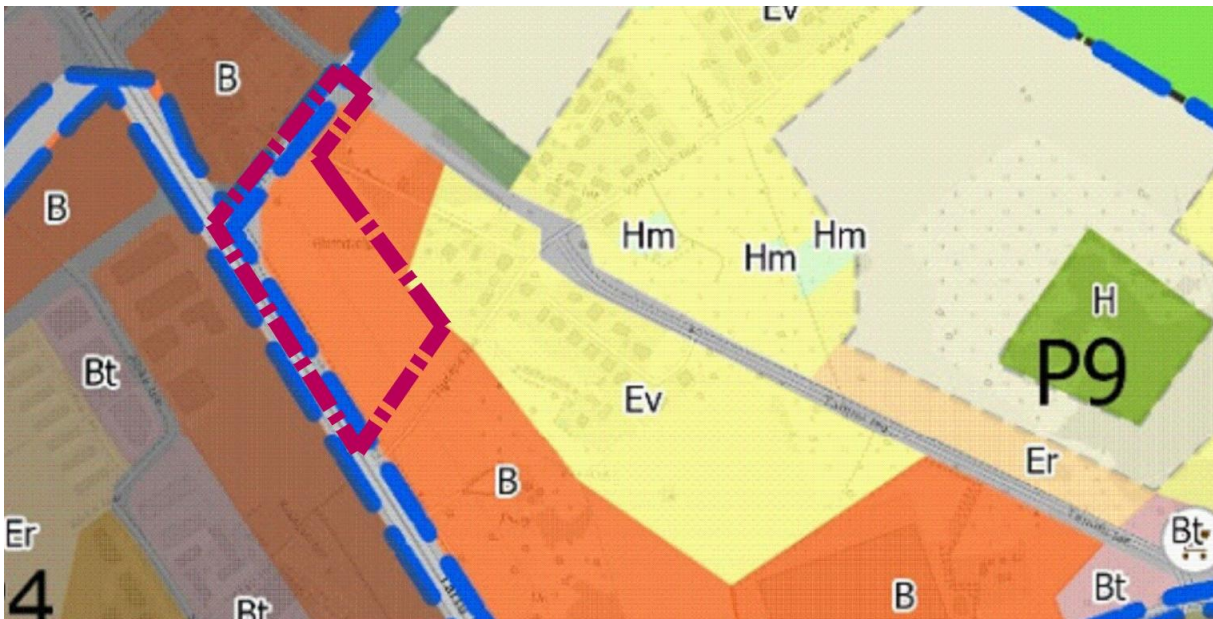
STRATEEGILISTE

PLANEERIMISDOKUMENTIDELE

Planeeritaval alal ei ole kehtivaid detailplaneeringuid.

Alal kehtib Rae valla põhjapiirkonna üldplaneering (edaspidi üldplaneering).Vastavalt kehtivale üldplaneeringule asub detailplaneeringuala tiheasustusalal ning maa juhtotstarbeks on määratud ärimaa. Üldplaneeringu seletuskirja järgi *ärimaa alad on teenindustevõtete maa, büroohoonete maa ning ärimaa.*

Väljavõte Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringu maakasutus kaardist koos planeeringualaga



Joonis 1: Lilla katkendjoon tähistab planeeringuala

Detailplaneeringu eskiisiga nähakse ette olemasoleva maatulundusmaa jagamine äri- ja transpordimaa kruntideks. Ärimaa kruntidele määratakse ehitusõigus ärihoonete rajamiseks. Kavandatud krundid paiknevad üldplaneeringu kohaselt ärimaa juhtotstarbega alal.

Detailplaneeringu ala asub P9 Rae põhjapiirkonnas, kus üldplaneeringuga on määratud järgmised tingimused:

- Ärimaa (B) krundi suurus: max 2,0 ha
- Krundi täisehitusprotsent: 40%
- Kõrgus/ maapealne korruselisus: 16m/2
- Abihoonete arv/kõrgus: 1/5
- Haljasala% krundil: 20
- Kaitsehaljastuse koridor

Detailplaneeringu eskiisi lahendus on koostatud kooskõlas üldplaneeringu tingimustega.

4 DETAILPLANEERINGU EESMÄRK JA LAHENDUSE ETTEPANEK

4.1 Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on võtta kasutusele Hõbepaju kinnistu vastavalt Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringule. Jagada maaüksus ärimaa ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata ärimaa sihtotstarbega kruntidele ehitusõigus ärihoonete rajamiseks. Lisaks lahendada põhimõtteliselt juurdepääsud, parkimine, haljastus ja tehnovõrkudega varustamine.

4.2. Detailplaneeringu asendiplaaniline lahendus

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud Läike tee ja Radari tee kaudu. Juurdepääsuks kinnistutele tehakse projekteeritavalt Radari teelt mahapööre krundile. Esimeses etapis ehitatakse välja Läike tee poolne Radari tee osa. Olemasoleva Tammi tee lõik, mis läbib Hõbepaju kinnistut ning jätkub Tammi tee 14 kinnistul, on üldplaneeringus ette nähtud ümber suunata 100% transpordimaa sihtotstarbega Tammi tee L2 kinnistule (65301:002:1797). Kinnistule nähakse ette kinnistut läbiv kohalik jaotustänav.

Maanteekaitsevööndisse on ette nähtud rajada madal- ja keskhaljastusega ala ning haljastusega kombineeritud parkimisala. Krundi põhjaosas, Radari tee ääres, planeeritakse olemasolev kõrghaljastus maksimaalses mahus säilitada. Rae valla põhjapiirkonna üldplaneeringuga elamualaks määratud piirkonna - elamumaa Nurme tee 6 (65301:001:5023) ja osaliselt maatulundusmaa Tammi tee 14 // Remmelga (65301:002:1795) ning ärialade vahele nähakse ette haljastusrinde rajamine.

4.3. Kruntide moodustamine

Detailplaneeringus tehakse ettepanek jagada olemasolev Hõbepaju maaüksus 6-ks krundiks järgmiselt:

- 2 ärimaa krunti Ä 100%
- 4 transpordimaa sihtotstarbega krunt L 100%

4.4. Kruntide ehitusõigus

Ärimaa sihtotstarbega kruntidele (pos 1 ja 2) määratakse ehitusõigus kuni kolme ärihoone ja ühe abihoone rajamiseks igal krundil. Ärihoonete maksimaalne kõrgus on kuni 2 maapealset korrust (16m maapinnast) ning abihoonel kuni 1 maapealne korrus (5m maapinnast). Krundi pos 2 hoonete kõrgus langeb proportsionaalselt väikeelamuala poole kuni 9 m. Ehitusõigusega kruntidel on lubatud täisehitusprotsendiks kuni 40 ja on ette nähtud haljastust 20%.

Transpordimaa sihtotstarbega kruntidele pos 3, 4 ja 6 ehitusõigust ette ei nähta. Transpordimaa sihtotstarbega kruntidele pos 5 on ette nähtud ehitusõigus alajaama rajamiseks (kuni 1 maapealne korrus, 5 m maapinnast).

Transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 6 jääb eraomandisse.

4.5. Hoonestusalade kavandamise põhimõtted

Planeeringu eskiisiga on määratud hoonestusalad, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestuse. Hoonestusala määramisel on arvestatud keskkonnatingimuste, kehtivate piirangute, projekteeritava tee lahenduse ning üldplaneeringu tingimustega.

On arvestatud järgmiste kitsendustega ja tingimustega:

- Tartu maantee kaitsevöönd
- kinnismälestisest tulenev kultusekivi kaitsevöönd
- krundi piirid
- juurdepääsuteed
- planeeritav haljaspuhver
- planeeritav jalg- ja jalgrattatee
- projekteeritava Radari tee ruumivajadus

Hoonestusala minimaalne kaugus krundi piirist on vastavalt üldplaneeringu tingimustele 7-10m.

4.6. Arhitektuurinõuded

Ärihoonete arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel tuleb Tartu maantee poole näha ette esinduslikumad fassaadid, kus kasutatakse esinduslikemaid materjale. Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Fassaad peab olema liigendatud nii vormilt, materjalilt kui toonidelt. Fassaadidel kasutada vähemalt kahte erinevat materjali. Eelistatud materjalid on betoon, puit, klaas. Profiilplekist kergpaneelidega lahendused peafassaadidel ei ole lubatud. Arhitektuurikeel peab olema esinduslik ning sobituma keskkonna hoonestusega.

Tartu maantee ääres on ärihoonete kõrgus lubatud kuni 16 m.

Kavandatavad hooned peavad moodustama tervikliku ansambli ning sobituma ümbritsevasse keskkonda. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada Tartu maantee liiklusega kaasneva müraga ning vajadusel rakendada leevendusmeetmeid (põhikonstruktsiooni- ja akende helipidavus).

Ehitusjoon on lubatud Tartu maantee ääres minimaalselt teekaitsevööndi piiril.

Piirded

Tootmis- ja/või ärihoonete kruntidel ei ole piire kohustuslik. Lubatud on kuni 2 m kõrguse võrkpiirde rajamine.

Koostanud: Ivo Rebane
Laugren Ilves
Nadja Bruk