



PÕLLU MAAÜKSUSE DETAILPLANEERINGU VISIOON

2016

KORRUS
ARHITEKTUURIBÜROO

Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

Olemasolevalt on planeeringuala 100% maatulundusmaa. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta olemasoleva maatulundusmaa sihtotstarvet. Planeeringuga kavandatakse moodustada nii ärimaa kui ka elumumaa sihtotstarbelised kinnistud, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada liikluskorraldus ja haljastus ning varustada planeeritavad kinnistud juurdepääsuteede ja tehnovõrkudega. Planeeritav ala on hoonestamata, planeeringualal puuduvad ühivee- ja kanalisatsioonitrassiga liitumiseks tehnovõrgud. Planeeringuala suurus on ca 7,7ha.

Planeeritav ala piirneb idast Jüri-Vaida teega, lõunast väikeelamu kruntidega, põhjast olemasoleva maatulundusmaaga (detailplaneeringu taotlus esitatud) ning läänest piirneb ala tootmis- ja ärimaa kinnistutega.

Planeeringualal lasuvad maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- 1. Riigimaantee T-11114 (Jüri-Vaida mnt) kaitsevöönd 50m
- 2. Riigimaantee T-11114 (Jüri-Vaida mnt) sanitaarkaitsevöönd 60m
- 3. Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee sanitaarkaitsevöönd 300m
- 4. Aaviku peakraavi veekaitsevöönd 1m
- 5. Aaviku peakraavi kaitsevöönd 25m
- 6. Aaviku peakraavi piiranguvöönd 50m
- 7. Maaparandussüsteemid

Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeritav krunt paikneb Rae vallas, Jüri alevikus, Aaviku külas Jüri-Vaida riigimaantee ääres. Juurdepääs kinnistule hakkab toimuma olemasolevalt maanteelt planeeritava teetrassi abil. Planeeringuala hõlmab Põllu kinnistu (65301:003:0072, suurus 7,71ha, maatulundusmaa).

Käsitletava detailplaneeringuala kontaktvöönd on piiritletud uusarenduste ja olemasolevate väikeelamumaa kinnistutega.

Planeeritavast alast lõunasse ja läände jäävad haljasmaa, väikeelamumaa, äri- ja tootmismaa sihtotstarbega planeeritavad alad. Planeeritavast alast põhja jääb olemasolev maatulundusmaa (Tamme tee 2 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering, algatamis taotlus esitatud) ning elumumaa (Tamme tee 2 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering, kehtestatud, kahekorruselised ridaelamud ja korterelamud)

Planeeritava ala kontaktvööndi jäävad:

- 1. Vana-Aaviku 18 ja 19 kinnistute detailplaneering
- 2. Vanessa ja Vana-Aaviku III kinnistu detailplaneering
- 3. Tamme tee 2 kinnistu detailplaneering
- 4. Tamme tee 2 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering
- 5. Õie elamukvartali detailplaneering
- 6. Ülase kinnistu ning Aaviku küla Teeääre kinnistu ja lähiala detailplaneering
- 7. Peetri pereelamute grupi detailplaneering
- 8. Vana-Aaviku tee 6 ja Heina tee 10 kinnistute ja lähiala detailplaneering

Planeeritava krundi kontaktvööndi lähim olemasolev hoonestus paikneb alast lõuna suunas, kus on kehtestatud Vana-Aaviku 18 ja 19 kinnistute detailplaneering ning Peetri pereelamute grupi detailplaneering. Hoonestuse moodustavad seal valdavalt 1 kuni 2 korruselised viil- ja kelpkatustega elamu hooned, mis paiknevad tänavajoone suhtes erinevatel kaugustel.

Planeeringualast läänepoolse jääva Tamme tee 2 kinnistu detailplaneeringu projekti kohaselt on planeeritud olemasoleva Tamme tee 2 kinnistu jagamine peamiselt tootmis/ärimaa kruntideks ja neid teenindavaks transpordimaaks ja tootmismaaks. Planeeringu kohaselt moodustatakse olemasoleva kinnistu jagamisel uued kinnistud selliselt, et tekib kuni 12 äri- ja tootmismaa kinnistut ning planeeritava maa-ala keskossa transpordimaa kinnistu. Analoogselt Jüri Tehnopargis planeeritud eraldi kogujatee pikendamist planeeritavale maa-alale esialgu kavandatud ei ole. Moodustatavad kinnistud on planeeritud alates 3000m², selliselt, et neid on võimalik vajaduse korral hoonestada ka ühtse hoonestusega. Hoonestuse võimalik kõrgus on kavandatud kuni 18m. Kruntidele on planeeritud ehitusõigusena -hoonestuse maksimaalne korruselisus kuni 3 korrust, täisehitusprotsent (kuni 85%- sõltuvalt krundi pindalast) ja sõltuvalt ehitusala Tamme tee2 kinnistu detailplaneering konfiguratsioonist ka lubatav hoonete arv (kuni 4 hoonet). Igale moodustatavale krundile on tagatud juurdepääs.

Planeeringualast põhjapoolse jääva Tamme tee 2 katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu eesmärgiks on kavandatud gis.rae.ee andmetel ühepere-, rida- ja paariselamud, ärimaa ja üldkasutatava maa krunt. Algatamise taotlus on esitatud 30.09.2011, täpsemad andmed planeeringuga kavandatava lahenduse kohta puuduvad.

Käesoleva Aaviku küla, Põllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu alast kirdeossa jääva Ülase kinnistu ning Aaviku küla Teeääre kinnistu ja lähiala detailplaneeringuga on kavandatud jagada olemasolev elumumaa sihtotstarbeline kinnistu elumumaa, ärimaa, üldmaa ja transpordimaa kinnistuteks ning määrata hoonestustingimused ja juurdepääsud. Planeeringuga on kavandatud nii korterelamuid kui ka ridaelamuid - kõik kahe korruselised.

Kontaktvööndi detailplaneeringud (andmed seisuga 27.10.2015, gis.rae.ee):

Jrk nr	Detail-planeeringu nr	Detailplaneeringu nimi	Detailplaneeringu seisund	Detailplaneeringu sisu
1	DP0165	Vana-Aaviku 18 ja 19 kinnistute detailplaneering	kehtestatud	Kehtestamine - 12.04.2005; otsus nr.394
2	DP0191	Vanessa ja Vana-Aaviku III kinnistu detailplaneering	kehtestatud	Kehtestamine - 14.02.2006; otsus nr.78
3	DP0291	Tamme tee 2 kinnistu detailplaneering	kehtestatud	Kehtestamine - 15.08.2006; otsus nr.145
4	DP0713	Tamme tee 2 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering	Taotlus esitatud	Taotlus esitatud- 30.09.2011
5	DP0246	Õie elamukvartali detailplaneering	kehtestatud	Lasteaia krunt, Kehtestamine - 25.09.2007; otsus nr.315
6	DP0782	Ülase kinnistu ning Aaviku küla Teeääre kinnistu ja lähiala detailplaneering	kehtestatud	Kehtestamine - 30.06.2015; korraldus nr.960
7	DP0059	Peetri pereelamute grupi detailplaneering	kehtestatud	Kehtestamine - 08.01.2002; otsus nr.292
8	DP0864	Vana-Aaviku tee 6 ja Heina tee 10 kinnistute ja lähiala detailplaneering	Taotlus esitatud	Jagamine ärimaa kruntideks Vana-Aaviku tee 6, Heina tee 10 Taotlus esitatud- 06.04.2015

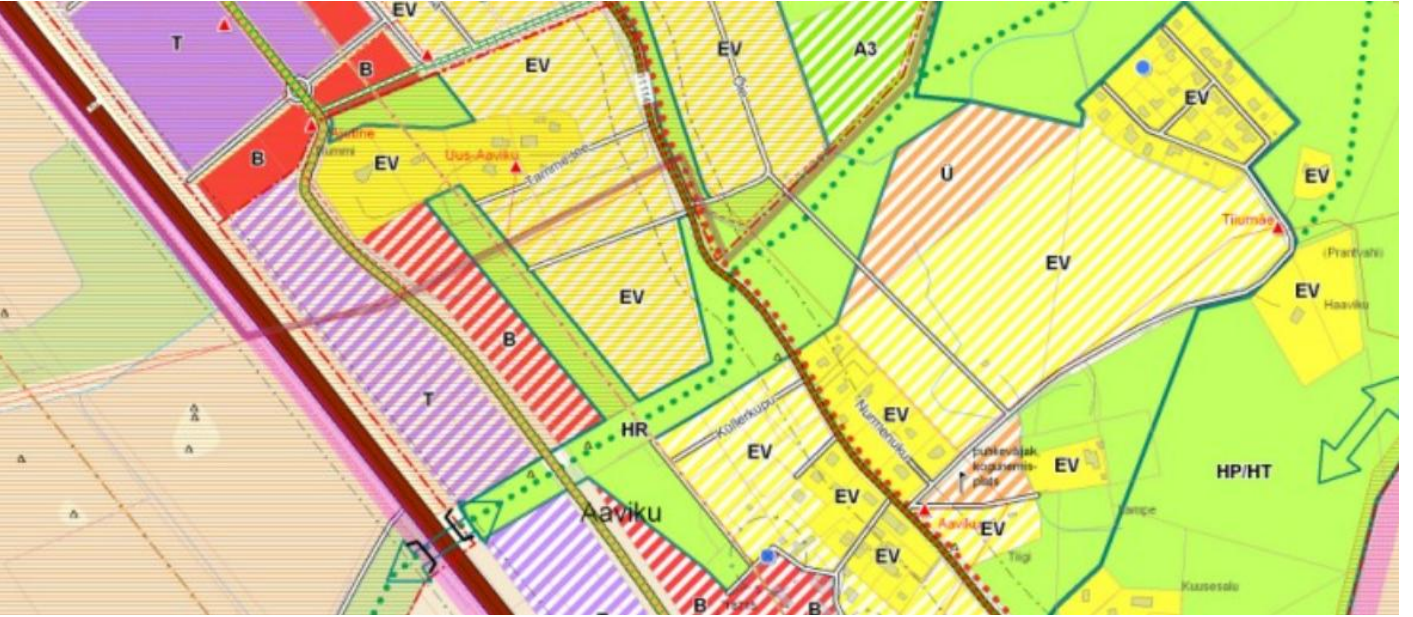
Käesoleva Põllu kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta olemasoleva maatulundusmaa sihtotstarvet. Planeeringuga kavandatakse moodustada nii ärimaa kui ka elumumaa sihtotstarbelised kinnistud, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada liikluskorraldus ja haljastus ning varustada planeeritavad kinnistud juurdepääsuteede ja tehnovõrkudega.

Detailplaneeringu ala lääne ossa, Tamme tee 2 kinnistu detailplaneeringu ala taha on kavandatud nn ärifunktsiooniga kinnistute jätk. Käesoleva planeeringuga on planeeritud ärimaadele kuni 9m kõrgused hooned, mis ei ületa Tamme tee 2 kinnistu detailplaneeringuga kavandatud hoonete kõrguseid. Ärihoonete parkimislahendus on kavandatud omal kinnistul, hoone ees.

Kõik elamu kinnistud on kavandatud planeeringuala kesk ossa, eemale Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteest ning planeeritud ärihoonetest. Detailplaneeringuga on kavandatud elamute alale nii ridaelamuid (kokku kuus ridaelamut, ühes ridaelamus 5 korterit) kui ka väikeseid korterelamuid (kokku viis korterelamut, ühes korterelamus 6 korterit). Kortere lamute keskele moodustub väike mänguväljaku ala, mis on korterelamute elanike ühiskasutuses. Elamuhoonestus on kavandatud kahekorruselistena, mis on kooskõlas ümbritsevate olemasolevate hoonestuste ning kontaktvööndis paiknevate planeeringute lahendustega. Planeeringuala lõuna ja kaguossa on planeeritud üldmaa haljaspuhvritega, mis eraldavad ala Vana-Aaviku 18 ja 19 kinnistute detailplaneeringu, Vanessa ja Vana-Aaviku III kinnistu detailplaneeringu ja Vana-Aaviku tee 6 ja Heina tee 10 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu aladest, andes privaatsust ning säilitades rohelist planeeritavale alale (elamukruntidele).

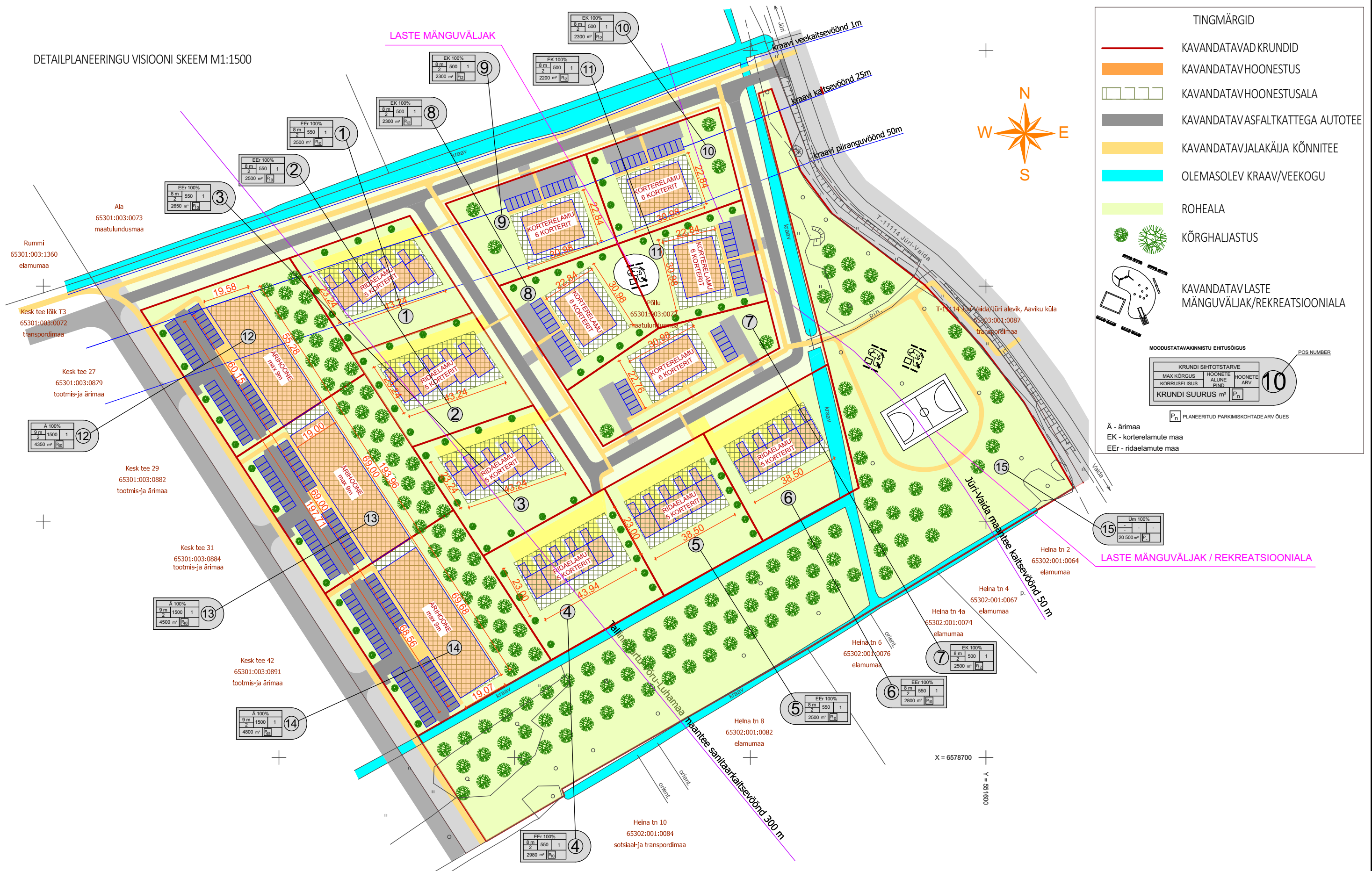
Planeeringualale on kavandatud terve ala peale lisaks eraldi laste mänguväljaku ja rekreatsiooni ala, mis paikneb kaguosas. Eraldiseisev mänguväljaku ja rekreatsiooniala on lahendatud nii, et on ühiskasutuses ka Ülase kinnistu ning Aaviku küla Teeääre kinnistu ja lähiala detailplaneeringu alaga. Kahe elamukruntidega aladele on planeeritud üks suur eraldatud mänguväljak.

Detailplaneering on kooskõlas Rae valla, Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringuga, kus alale on ette nähtud väikeelamute juhtotstarve, ärimaa-ala ning haljasmaa. Samuti arvestab planeering olemasoleva väljakujunenud keskkonnaga ning ümbritsevate detailplaneeringutega.



Väljavõte Rae valla, Jüri aleviku ja sellega piirnevate Aaviku, Vaskjala ja Karla külaosade üldplaneeringust

DETAILPLANEERINGU VISIOONI SKEEM M1:1500



3D VISUALISEERINGUD



3D VISUALISEERINGUD

