

Harju maakond Rae vald
Soodevahe ja Veneküla külad
Linnaaru tee 4, Linnaaru tee 13 ja Linnaaru tee 15
DETAILPLANEERING

ESKIISLAHENDUS

Tellijad: Green Real Invest OÜ
Playluggage OÜ

Koostaja: GeoBaltica OÜ

Esitamise aeg: jaanuar 2015

2015 Rae vald

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	3
2. PLANEERINGUALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS	3
3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSSED	4
4. VASTAVUS KOOSTATAVALE ÜLDPLANEERINGULE	5
5. PLANEERIMISE LAHENDUS	6
5.1 Planeeritava maa-ala maakasutus	6
5.2 Kruvite ehitusõigused	7
5.3 Arhitektuurinõuded ehitistele	8

JOONISED:

Joonis 1: Planeeringu eskiis	8
Joonis 2: Planeeringuala kontaktvõõndi funktsionaalsed seosed	9

LISAD:

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Planeeringu eesmärgiks on senise maatulundusmaa sihtotstarvetega Linnaaru tee 4 (65301:011:0323), Linnaaru tee 13 (65301:011:0324) ja Linnaaru tee 15 (65301:011:0325) katastriüksuse maakasutuse muutmine tootmis- ja ärimaaks, krundi jagamine ning ehitusõiguste määramine. Lisaks planeeritavatele äri- ja tootmishoonetele kavandatakse kruntidele väiketuulikuid või päikesepaneele elektrienergia omatarbeks.

Planeeringu tellijateks on Linnaaru tee 4, 13 ja 15 katastriüksuste omanikud.

2. PLANEERINGUALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

Planeeritav maa-ala asub Harjumaal Rae vallas Soodevahe külas (Linnaaru tee 4) ja Veneküla külas (Linnaaru tee 13 ja 15). Linnaaru tee 4 katastriüksus on moodustatud Rae Vallavalitsuse 11. septembri 2012 korralduse nr 890 "Soodevahe külas Sõõrumaa katastriüksuse jagamine" alusel.

Situatsiooniskeem:

Väljavõte Maa-ameti X-GIS kaardirakendusest



Planeeritava maa-ala suurus on ligikaudu 60 hektarit.

Planeeritav ala jääb regionaalse tähtsusega magistraaltranspordirajatiste kolmnurka. (vt joonis 1). Planeeringualast põhja poole jääb Veneküla küla / Ülemiste-Maardu raudtee 1,2-4,4 km raudteelõik, lõunasse Tallinn-Tapa raudtee 115-118,2 km raudteelõik koos riigimaanteega Tallinn-Lagedi tee T6 ja ida poole Lagedi-Maardu raudteelõik koos riigimaanteega Tallinna ringtee T11.

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on võimalik kirdest Tallinna ringtee T11 alguse saava kohaliku tee Lepiku tee (nr 6530346) kaudu ja lõunakaarest Tallinna ringtee T11 poolt Varivere teelt alguse saava ühendustee kaudu. Lääne poolt on juurdepääs planeeringualale Peterburi teelt Betooni tänava pikenduse ehk perspektiivse Linnaarutee kaudu.

Hetkel planeeritaval alal aktiivne maakasutus puudub, looduslik rohumaa on osaliselt võsastunud. Planeeritava ala lääneserv piirneb äri- ja tootmismaaaks ettenähtud kruntidega (kehtestatud Soodevahe tööstuspargi detailplaneering, DP0556). Planeeritavast alast põhjapoole jääb Tallinna vangla maa-ala (kehtestatud Tallinna vangla piirkonna ja lähiala detailplaneering, DP0690). Planeeritavast alast ida- ja lõunapoole jäävad hetkel maatulundusmaa (Kuremetsa, 65301:011:0275; Ületeesauna, 65301:011:0068; Kaasiku, 65301:011:0263; Vainu, 65301:011:0011; Maripuu, 65301:011:0120) ja elamumaa (Aaviku, 65301:011:0015; Uuesauna, 65301:011:0158) krundid.

Lähimad majapidamised asuvad Kuremetsa (65301:011:0275) maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusel ca 150 m kaugusel plaaneeritavast alast (Kuremetsa katastriüksuse detailplaneeringu algatamiseks tehtud taotlus 27.10.2011, planeeringu eesmärgiks äri- ja tootmismaa kruntide planeerimine), Aaviku (65301:011:0015) ja Uuesauna (65301:011:0158) elamumaa sihtotstarbega katastriüksustel.

Planeeringuala on reljeef on suhteliselt tasane. Maapinna absoluutkõrgused jäävad peamiselt vahemikku 38,5 – 41,5 m.

Elektripaigaldistest läbib planeeritavat Linnaaru tee 4 ja Linnaaru tee 15 katastriüksust kolm 35-110 kV kõrgepingeliini: Iru AJ – Ida (väline tunnus L007), Iru AJ – Lasnamäe (väline tunnus L167) ja Aruküla – Lasnamäe (väline tunnus L164). Lisaks kulgeb Linnaaru tee 4 katastriüksusel alla 1 kV elektriõhuliin (väline tunnus M107629795) ja Linnaaru tee 15 katastriüksusel 1-20 kV elektriõhuliin (väline tunnus K43174219). Vajadusel likvideeritakse Linnaaru tee 15 katastriüksusel paiknev 1-20 kV elektriõhuliin.

Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007. a määrusega nr 19 kehtestatud „Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord” § 2 lg 1 p 1, p 3 ja p 4 alusel on elektripaigaldise kaitsevööndiks mõlemal pool piki õhuliini telge kuni 1 kV pingega õhuliinide korral 2 meetrit, 1 kuni 20 kV pingega õhuliinide korral 10 meetrit ning 35-110 kV pingega õhuliinide korral 25 meetrit.

3. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeritav ala piirneb loode- ja põhjakaarest Rae Vallavolikogu 19.06.2012 otsusega nr 359 kehtestatud Tallinna vangla piirkonna ja lähiala ning Rae Vallavolikogu 08.12.2009 otsusega nr 24 kehtestatud Soodevahe tööstuspargi detailplaneeringutega.

Lähtudes detailplaneeringutega kavandatud maakasutustest ning tulenevalt maa-ala asukohast (elektriliinid, raudteede lähedus, Vao paekivikarjäärast ning lennujaama lähedusest tulenev müra, tolm, reostus jms), on planeeritav ala sobilik äri- ja tootmistegevuse arendamiseks.

5. PLANEERIMISE LAHENDUS

5.1 Planeeritava maa-ala maakasutus

Planeeringuga jagatakse maatulundusmaa sihtotstarbega Linnaaru tee 4 katastriüksuses kaheksaks 50% tootmis- ja 50% ärimaa krundiks ja üheks 100% transpordimaa krundiks. Linnaaru tee 13 katastriüksuse sihtotstarve muutub 50% tootmis- ja 50% ärimaaks. Linnaaru tee 15 katastriüksus jagatakse neljaks 50% tootmis- ja 50% ärimaa krundiks ja kolmeks 100% transpordimaa krundiks. Planeeritud äri- ja tootmismaaade puhul mõlema sihtotstarbe osatähtsuse määramisel lähtutakse hoone suletud brutopinna kasutusotstarveteks jagunemisest ja rajatise puhul ehitise alusest pinnast.

Tabel 1. Maakasutuse tabel

Maaüksuse nimetus/ positsiooni nr		Planeeringu- eelne pindala	Planeeringu- eelne maakasutus	Planeeringu- järgne pindala	Planeeringu- järgne maakasutus
Linnaaru tee 4	POS 1	24.26 ha	100% M	51 054 m ²	50% TT / 50% ÄT
	POS 2			104 532 m ²	50% TT / 50% ÄT
	POS 3			17 819 m ²	50% TT / 50% ÄT
	POS 4			15 701 m ²	50% TT / 50% ÄT
	POS 5			16 153 m ²	50% TT / 50% ÄT
	POS 6			11 452 m ²	50% TT / 50% ÄT
	POS 7			8 050 m ²	50% TT / 50% ÄT
	POS 8			8 342 m ²	50% TT / 50% ÄT
	POS 17			9 648 m ²	100% L
Linnaaru tee 13	POS 13	14167 m ²	100% M	14167 m ²	50% TT / 50% ÄT
Linnaaru tee 15	POS 9	7.67 ha	100% M	11 009 m ²	50% TT / 50% ÄT
	POS 10			25 728 m ²	50% TT / 50% ÄT
	POS 11			19 277 m ²	50% TT / 50% ÄT
	POS 12			13 497 m ²	50% TT / 50% ÄT
	POS 14			354 m ²	100% L
	POS 15			4 887 m ²	100% L
	POS 16			2 147 m ²	100% L

Katastriüksuste sihtotstarbed on tähistatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrusega nr 155 kehtestatud "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord" järgmiselt:

M – maatulundusmaa 011

T – tootmismaa 003

Ä – ärimaa 002

L – transpordimaa 007

5.2 Kruntide ehitusõigused

Kavandatavast tegevusest annab ülevaate *joonis 2* "Planeeringu eskiis". Tootmis- ja ärimaa kruntidele antakse lisaks hoonemahtudele võimalus hoonestusalale püstitada väiketuulikuid või päikesepaneele elektrienergia tootmiseks omatarbeks. Kui kasutatakse väiketuulikuid, on soovitatav kasutada ehitisega integreeritult vertikaalse rootoriga tuulikuid, mis töötavad paremini hoonestusest tingitud tuuleturbolentsis, on müravabamad ja visuaalselt sobivamad. Tuuliku kõrgus sõltub positsiooni lubatud hoone kõrgusest (maksimaalne kõrgus koos hoonega kuni 20 meetrit).

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused on toodud alljärgnevas tabelis 2.

Tabel 2. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused

Pos nr	Krundi pindala (m ²)	Krundi sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitus-alune pindala kokku (m ²)	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)	Tuuliku suurim lubatud kogukõrgus (m)
POS 1	51 054	50% TT / 50% ÄT	5	25 527	15	18
POS 2	104 532	50% TT / 50% ÄT	2	52 266	16	20
POS 3	17 819	50% TT / 50% ÄT	3	8 910	15	18
POS 4	15 701	50% TT / 50% ÄT	3	7 851	15	18
POS 5	16 153	50% TT / 50% ÄT	3	8 077	15	18
POS 6	11 452	50% TT / 50% ÄT	2	5 726	15	18
POS 7	8 050	50% TT / 50% ÄT	2	4 025	15	18
POS 8	8 342	50% TT / 50% ÄT	2	4 171	15	18
POS 9	11 009	50% TT / 50% ÄT	2	6 605	12	18
POS 10	25 728	50% TT / 50% ÄT	2	8 407	12	18
POS 11	19 277	50% TT / 50% ÄT	2	4 780	9	-
POS 12	13 497	50% TT / 50% ÄT	2	7 430	14	20
POS 13	14167	50% TT / 50% ÄT	2	6 130	16	20
POS 14	354	100% LT	-	-	-	-
POS 15	4 887	100% LT	-	-	-	-
POS 16	2 147	100% LT	-	-	-	-
POS 17	9 648	100% LT	-	-	-	-

Krundi kasutamise sihtotstarvete tähistamisel on lähtutud juhendist "Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013" :

ÄT – kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa
 TT – tootmishoone maa
 LT – tee ja tänava maa-ala

Planeeringualal tagatakse tootmis- ja ärimaa kruntide haljastatus minimaalselt 10% ulatuses krundi pindalast.

5.3 Arhitektuurinõuded ehitistele

Projekteerimisel tuleb arvestada, et arhitektuur peab olema planeeritavasse keskkonda sobiv. Hoonestusviis on vabaplaneeringuline.

Välisviimistluse materjalidena on soovituslikud raudbetoon, metall, klaas, plekk, betoonplaadid, keraamilised tellisplaadid. Näha ette vähemalt kahe materjali või tonaalsuse kombineerimine.

Katusetüüp projekteeritavatel hoonetel on lame- või madalakaldeline viilkatus. Samale krundile planeeritavad hooned peavad moodustama ühtse terviku, abihoonete ehitamisel peab kasutama põhihoonega sobivaid materjale ning ühtset stiili.

Hoonete põhilised arhitektuursed näitajad on toodud alljärgnevas tabelis.

Tabel 3. Arhitektuurinõuded hoonetele

Hoone korruselisus	Lahendada ehitusprojektiga
Katusekalle / katusekatte materjal	0° - 20° / profiilplekk või rullmaterjal
Hoonete kõrgus	Kuni 16 m
Põhilised välisviimistluse materjalid	Kivi, krohv, metall, klaas, plekk.
Hoone tulepüsivusaste	min TP3