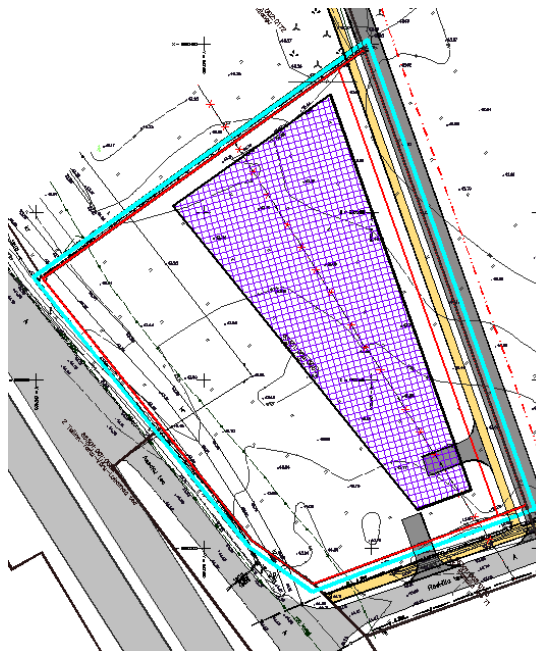




Harjumaa, Rae vald
VÄIKE-ALLIKU KINNISTU
DETAILPLANEERINGU ESKIIS

HUVITATUD ISIK:

OÜ DIILERI (äriregistrikood 11186427)
Lemmatsa küla, 88311
Audru vald, Pärnumaa
Esindaja juhatuse liige Simo Teesalu
Simo@forklift.ee
Tel. 5029762

PROJEKTEERIJA :

Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515)
MTR reg. nr. EEP000601
Tartu mnt. 74, Tallinn, 10144
Tel. 60 700 35 / Fax. 60 700 36

ARHITEKT:

Kristiina Kokk
Kristiina@opt.ee
Tel. 53300878

PROJEKTIJUHT:

Meelis Kähri
Meelis @opt.ee
Tel. 56605462

KÖITE KOOSSEIS

I Seletuskiri

1. SISSEJUHATUS	3
1.1. Detailplaneeringu koostamise alused	3
1.2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud	3
2. ÜLDANDMED	3
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	4
4. KITSENDUSED JA PIIRANGUD	4
5. MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL	4
6. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖND ANALÜÜS	4
7. PLANEERINGU LAHENDUS	5
7.1. Planeeringu mõju piirkonna arengule	6
7.2. Vastavus üldplaneeringutele	6
7.3. Hoonestustingimused	7
7.4. Arhitektuurinõuded. Piirded	8
8. PLANEERITAVA ALA TEHNILISED NÄITAJAD	8

II Joonised

1. Situatsiooniskeem	AS-01	M 1: ~
2. Kontaktvööndi analüüs	AS-02	M 1: 5000
3. Põhijoonis	AS-03	M 1: 1000

I SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Käesoleva detailplaneeringu eskiislahendus hõlmab Rae vallas Rae külas asuvat Väike-Alliku kinnistut (65301:002:0050). Lähiala kaasamine on vajalik juurdepääsutee ja tehnovõrkude planeerimiseks. Planeeritava maa-ala suurus on ligikaudu 1,3ha. Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutimine maatulundusmaast 70% äri- ja 30% tootmismaa krundiks ja hoonestusõiguse määramine kuni kahekorruseliste hoonete ehitamiseks.

Planeeringu eskiislahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud planeeringutega ning perspektiivse liikluslahendusega.

Detailplaneeringu lahendusega antakse lahendid ja luuakse eeldused ebaefektiivse maakasutusega ja kõrghaljastusega maatulundusmaa sihtotstarbelise kinnistu ümberkujundamiseks ümbritseva keskkonnaga sobivaks tervikuks, et moodustuks ühtne tehnoпарк.

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Rae valla üldplaneering (kehtestatud 20.05.2013);
- Rae valla ÜVK arengukava 2008-2020 (kinnitatud 2008);
- Rae valla ehitusmäärus;
- Katastriüksuse plaan;
- Muud õigusaktid ja projekteerimismid.

1.2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud

- Geodeetiline alusplaan M=1:500 on mõõdistatud Tippgeo OÜ (reg.nr. EEG000210) poolt veebruaris 2011.a. Töö nr. 12MT003.

2. ÜLDANDMED

Planeeritav ala paikneb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres, vaid kahe kilomeetri kaugusel Tallinna linna piirist. Tallinna linna lähedus ja hea ligipääs on muutnud ala atraktiivseks äri- ja tootmiskvartaliks. Piirkond on välja kujunenud äri- ja tootmismaa alaks. Suures ulatuses on selleks rajatud vajalik infrastruktuur teedevõrgu ja tehnovõrkude näol. Suure magistraalteega piirnev ala on sobilik äri- ja tootmismaa sihtotstarbeliste kinnistute moodustamiseks.

Piirkonna eelisteks on:

- Tallinna linna lähedus;
- Strateegiliselt hea asukoht Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres, mis tagab ettevõtetele väljapaistva asukoha ning lihtsa juurdepääsu olulisematele transpordikanalitele – maanteed, sadamad, raudtee.
- Juba väljakujunenud polüfunktsionaalne äri-, tootmis- ja laohoonete piirkond soosib siia samalaadse hoonestuse planeerimist, mis ühtlasi tekitab linnaehituslikust seisukohast alale ühtse arhitektuurse terviku ning hästi toimiva ja sidusa piirkonna.
- Piirkonnas on osaliselt välja kujunenud infrastruktuur – rajatud on uued teedevõrgud ning planeeritavate hoonete varustamiseks ette nähtud tehnorajatised.
- Suure ja järjest intensiivistuva liiklusega põhimaantee (Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee) äärde pole elamute rajamine otstarbekas. Piirkonnas on kõrgendatud müra- ja

vibratsioonitase ning õhusaaste kõrgem kontsentratsioon, mis perspektiivis Tallinna väikese ringtee rajamisel suurenevad veelgi.

Juurdepääs autoga on planeeritavale alale tagatud Raeküla teelt.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

Planeeringuala on käesoleval hetkel endine põllumaa, millel puudub väärtuslik kõrghaljastus ning hoonestus. Kinnistut on kasutatud varasemalt põllumaana ja loodusliku rohumaana.

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega haaratav ala paikneb tehnovõrkudega hästi varustatud piirkonnas.

Planeeritava ala vahetus läheduses paiknevad:

- Keskpinge õhuliin
- Keskpinge maakaabel
- Gaasitorustik
- Side maakaablid

Planeeringualast ca 500m kaugusel paiknevad

- Veetorustik
- Kanalisatsioonitorustik
- Sademetevee kanalisatsioonitorustik
- Madalpinge maakaablid
- Tänavavalgustus

4. KITSENDUSED JA PIIRANGUD

Kitsendused ja piirangud planeeritaval alal:

- Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigimaantee sanitaarkaitsevöönd 300m sõidutee servast;
- Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa riigimaantee kaitsevöönd 50m sõidutee servast;
- Raeküla tee kaitsevöönd 50m
- Raeküla tee ehituskeeluvöönd 20m
- Tallinna lennuvälja lähiümbruses paiknemisega kaasneb 84,5 meetrine kõrguspiirang;
- Side maakaabli kaitsevöönd 2m kaablist. Koridor laiusega 4m.
- Keskpinge õhuliini kaitsevöönd 10m kaablist. Koridor laiusega 20m.

Planeeringualal ega lähipiirkonnas ei paikne kaitstavaid loodusobjekte ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või olulisi alasid.

5. MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Väike-Alliku	12282 m ²	65301:002:0050	Maatulundusmaa 100%

6. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖND ANALÜÜS

Piirkonnas kehtestatud ja menetletavate planeeringutega on ette nähtud üldjuhul maatulundusmaade jagamine äri- ja tootmismaa sihtotstarbelisteks kruntideks äri-, tootmis- ja laohoonete rajamiseks. Käesoleva planeeringu lahendus sobitub hästi juba välja kujunenud alade kõrvale.

Lähiala hoonestust iseloomustavad kompaktsed äri-ja tootmishooned, mis on mahtudelt ja

gabariitidelt suured, kuid samas polüfunktsionaalseid lahendusi pakkuvad ehitised. Olemasolev ja planeeritav hoonestus käsitletavas piirkonnas on ühe- kuni neljakorruselise ulatudes kõrgustelt enamasti kuni 16meetriini. Piirkonnas moodustatud kruntide täisehitusprotsent jääb enamasti 40-50% juurde. Ehitusõiguste määramisel on lubatud maapealne hoonestusala valitud nii, et oleks võimalik maksimaalselt krundile antud ehitusõigust kasutada ning jäetud vabadus hoone paiknemise planeerimisel. Enamasti on viidud hoonestusala moodustatavate krundi piirideni, mis võimaldab naaberkinnistutele rajatavate hoonete kokkuehitamist. Selgeid ehitusjooni piirkonnas välja kujunenud ei ole. Hooned on enamasti orienteeritud paralleelselt Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee, juurdepääsuteede või krundi piiride järgi.

Hoonete vaated on küllaltki monotoonised. Sarnaselt levinud samalaadsetele hoonetele on ka selles piirkonnas valdavalt esindatud mitmest erineva kõrgusega mahust koosnevad hooned, kus bürooplokk moodustab hoone kõrgeima osa. Katusetüübina on piirkonnas esindatud enamasti madalakaldelised ning osaliselt parapetiga piiratud katused. Katusekalded on piirkonnas planeeritud 0 kuni 30 kraadi. Välisviimistluses on levinud pleki, betooni, puidu, klaasi ja kivi kasutamine. Piirdeaedadena on kasutatud metallpostidel võrkpiiret. Magistraalteede ääres paiknevad suured hoonemahud on puhvriks eemal paiknevatele elamutele, mis takistab maanteest põhjustatud negatiivsete tegurite edasikandumist elukeskkonda. Olemasolevate hoonete esinduslikud peafassaadid on orienteeritud enamasti kas Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee suunas või maanteest kaugemal paiknevate hoonete puhul piirkonna siseteede suunas.

Kuna tegu on endiste põllumaadega ning lähiümbrusesse on kujundatud äri- ja tootmis- ja laohoonete piirkond, siis kõrghaljastuse osakaal on alal väike. Äri- ja tootmismaa alal on enamasti kruntide haljastusprotsendiks määratud minimaalselt 10%. Planeeringutega on enamasti ka seatud kohustus kõrghaljastuse istutamiseks, kuid kuna piirkond on alles osaliselt välja kujunenud, siis puudub ka suuremas osas kõrghaljastus või istutatud puud ei ole veel saavutanud oma täiskasvanud kõrgust.

Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused (kauplus, postkontor, tankla, pank jne) asuvad Tallinna linnas Ülemiste keskuses, mis jääb planeeritavast alast ~3km kaugusele, linna piirile ehitatud Selver paikneb planeeritavast alast ca 2km kaugusel. Rae valla keskus, Jüri alevik, jääb planeeritavast alast ~5km kaugusele.

Planeeritava ala kontaktvööndi analüüsi visuaalne materjal on esitatud joonisel AS-02 Kontaktvööndi analüüs.

7. PLANEERINGU LAHENDUS

Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine maatulundusmaast 70% äri- ja 30% tootmismaa krundiks ja hoonestusõiguse määramine kuni kahekorruseliste hoonete ehitamiseks. Planeeritav ehitusõigus on kajastatud joonisel AS-03 Põhijoonis.

Kuna tänapäeval on tootmis- ja äritegevus tihedalt seotud, siis on otstarbekas tootmismaa le lisada ka ärimaa kõrvalotstarve, mis võimaldab ala arendada kas tootmis- või ärimaana või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina.

Perspektiivse tee kohale, mis hakkab ühendama paralleelselt Tallinn-Tartu mnaatega kulgevat kogujateed Raeküla teega, on käesoleva detailplaneeringuga moodustatud transpordimaa sihtotstarbeline krunt. Planeeritavale äri-ja tootmismaa krundile on mahasõidud ette nähtud nii perspektiivselt kogujateelt kui ka Raeküla teelt.

Olemasolev killustikkattega juurdepääsutee Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee ääres säilitatakse, kuni on väljaehitatud planeeringus näidatud uus juurdepääste. Säilitatava juurdepääsutee kohale on näidatud juurdepääsu servituudi seadmise vajadus.

Krundi potentsiaalseteks uueks omanikuks on tootmisega tegelevad ettevõtted, logistikalaod, kes lisaks lao- ja tootmispinnale vajavad ka büroopinda.

Äri- ja tootmismaa krundile on näidatud hoonestusala, millest väljapoole ei või ulatuda ükski hoone osa. Ehitusala ulatub Tallinn-Tartu mnt kaitsevööndini, Raeküla tee ehituskeelu vööndini ja naaberkinnistute piiridest minimaalselt 5m kaugusele.

Perspektiivse äri- ja tootmishoone ehitusala on kavandatud Tallinn-Tartu maantee sanitaarkaitsevööndisse. Seetõttu tuleb hoonete projekteerimisel rakendada normeeritud müratasemete tagamiseks EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõudeid.

Sotsiaalministri 04.03.2002.a määrus nr 42 alusel ei tohi äri- ja tootmishoonete tegevusest põhjustatud müratase ületada 65dB päeval ja 55dB öisel ajal.

Planeeritava hoone lubatav korruselisus on kuni 2 korrust ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on 12 meetrit. Kruntidele on lubatud ehitada kuni kaks hoonet. Maksimaalne hoonete alune pind võib olla 4350m², mis moodustab alast ca 40%. Minimaalne haljastuse protsent krundi pinnast on 10%. Krundi iga 600m² kohta näha ette 1 puu, mille, täiskasvanukõrgus on minimaalselt 10m. Täpne uue haljastuse asukoht lahendada ehitusprojekti staadiumis.

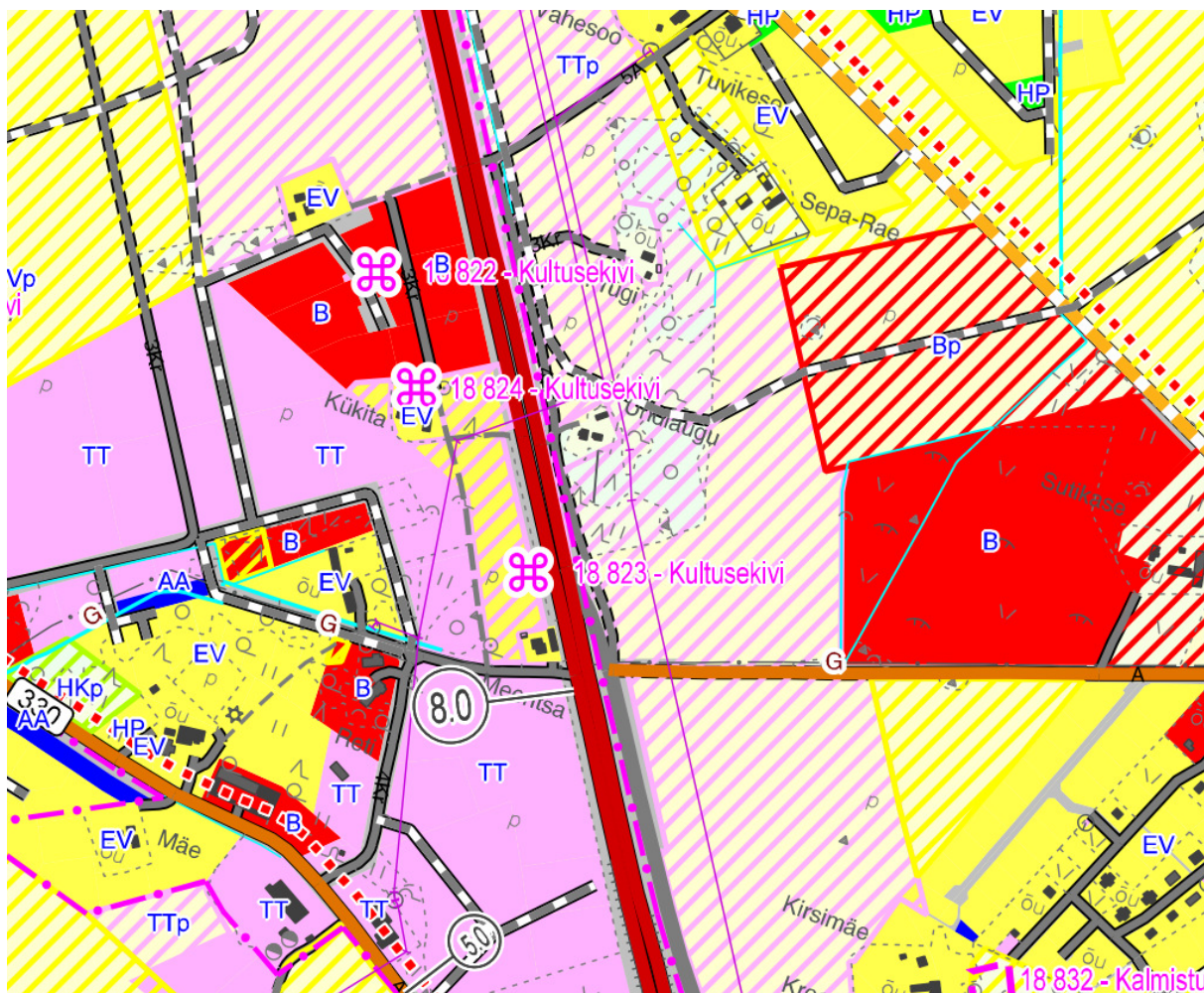
7.1. Planeeringu mõju piirkonna arengule

Planeeritav maa-ala on endine põllumaa. Loodusliku rohumana seisev ala on magistraalteel äärsel alal vajaks efektiivsemat kasutust. Planeeritav ala asub Tallinna piirile väljakujunenud Mõigu tehnopargi piiril, kuhu on rajatud viimastel aastatel arvukalt äri-, tootmis- ja laohooneid. Detailplaneeringu lahendusega ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, sh näiteks ulatuslikku tootmistegevust, elamupiirkonna rajamist ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke ja müratasemete suurenemist. Planeeringuga tehakse ettepanek piirkonnas väljakujunenud krundi struktuuri ja kasutusotstarbe jätkamiseks ka Väike-Alliku kinnistul. Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud lähiümbruskonnas välja kujunenud ehitusmastaapi ja asustuse tihedust. Planeeringu realiseerimine annab piirkonnale lisaväärtust ühtlase krundistruktuuri ja hoonestuse rajamise näol ning hoonete rajamisega kaasneb töökohtade arvu tõus. Planeeringu realiseerimisega kaasneb piirkonna infrastruktuuri arendamine. Korrastatakse teedevõrku ning parendatakse tehnovarustust. Tervikliku tehnopargi rajamine ning tihedama hoonestuse planeerimine vähendab kuritegevuse riski piirkonna ning planeeritavad hooned moodustavad müra ja saaste tõkke magistraalteede ja olemasoleva elamurajooni vahele. Ühtlasi on seatud planeeringuga kohustus moodustatavate kruntide hoonestamisel istutada kõrghaljastust, mis käesoleval hetkel piirkonnas puudub. See omakorda annab piirkonnale rohelust ning parandab elamurajooni müra ja saasteprobleeme veelgi.

7.2. Vastavus üldplaneeringutele

Rae valla kehtiv üldplaneering näeb antud alale ette planeeritava äri- ja tootmismaa sihtotstarbe, mis jätkaks Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa maantee äärset tootmis- ja ärimaa funktsiooniga hoonestust. Planeeritavale alale moodustatavate kruntide potentsiaalseteks uuteks omanikeks on tootmisega tegelevad ettevõtted, logistikalaod, kes lisaks lao- ja tootmispinnale vajavad ka büroopinda.

Käesoleva detailplaneeringu lahenduse puhul on tegemist **üldplaneeringule vastava detailplaneeringuga**.



Väljavõte Rae valla üldplaneeringust

7.3. Hoonestustingimused

Moodustatava krundi ehitusõiguse määramisel on lähtutud Rae valla kehtestatud üldplaneeringu tingimustest ning planeeritava ala kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringute lahendusest. Maksimaalne lubatud ehitusalune pind tuleneb moodustatava krundi suurusel. Maksimaalseks täisehitusprotsendiks on arvestatud 40%.

Krunt positsioon 1:

- Moodustatava krundi pindala – 11000 m²
- Lubatud maksimaalne ehitusalune pindala – 4350 m²
- Lubatud hoonete arv krundil – 2 hoonet
- Hoone maksimaalne lubatud korruselisus – 2 korrust
- Hoone maksimaalne lubatud kõrgus – 12m
- Hoone sihtotstarve – 70% ärimaa, 30% tootmismaa

Krunt positsioon 2:

- Moodustatava krundi pindala – 1282m²
- Hoone sihtotstarve – 100% transpordimaa

7.4. Arhitektuurinõuded. Piirded

- Planeeritav hoone peab sobima ümbritsevate hoonetega;
- Hoone peab olema arhitektuurselt kõrge tasemega ja kaasaegne;
- Hooned on lubatud rajada detailplaneeringu põhijoonisel (joonis AS-03) näidatud ehitusalasse;
- Fassaadi lahenduses tuleb kasutada ja omavahel kombineerida vähemalt kahte erinevat materjali. Materjalidest võib kasutada sandwich paneele, betooni, laudist, vineeri, krohvi. Plekki tohib kasutada maksimaalselt kuni 80% ulatuses fassaadist. Värvilahenduses eelistada tumedaid värvitoone.
- Tallinn-Tartu maantee suunas ette näha esinduslik fassaad ja suuremad klaasipinnad.
- Lubatud katusekalle on 0-15°. Lamekatus varjata parapetiga. Katuse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist; Katusekatte materjal – rullmaterjal või plekk. Katusekatte toon valida tume (must, tumehall, tumepruun);
- Abihoone ja piire peab sobima põhihoone arhitektuuriga.
- Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.
- Moodustatavate äri- ja tootmismaa kruntide ümbritsemine piirdeaia ei ole kohustuslik. See võimaldab vabama liikumise ja hoonete paigutamise kruntidel. Kui on soov rajada piirdeaed, siis on lubatud rajada 2m kõrguseid piirdeaedu, mille rajamiseks kasutada metallpostidel võrkpiirdeid. Vajadusel võib piirded ette näha mitte kruntide piiridele, vaid ümbritseda kuritegevuse ennetamiseks vaid ladustamise platsid või näidiste alad;

8. PLANEERITAVA ALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava ala suurus	1,3ha	
Kavandatud kruntide arv	2	
Äri- ja tootmismaa kruntide arv	1	
Transpordimaa kruntide arv	1	
Krunditud maa bilanss	12282 m ²	
Äri- ja tootmismaa (Ä ja T)	11 000m ²	90%
Transpordimaa	1282m ²	10%

Koostas:
Kristiina Kokk
Arhitekt
Optimal Projekt OÜ